大阪市公共建築物点検マニュアル

平成26年3月

大阪市都市整備局

目　　次

（参考文献）

「特殊建築物等定期調査業務基準(2008年改訂版) (財)日本建築防災協会編集・発行、国土交通省住宅局建築指導課監修」

「建築設備定期検査業務基準書 平成20年版 (財)日本建築設備・昇降機センター発行、国土交通省住宅局建築指導課監修」

「タイル外壁及びモルタル塗り壁定期的診断マニュアル (社)建築・設備維持保全推進協会発行」

「2008年版 建築基準法定期報告調査・検査者必携 (財)大阪建築防災センター発行、大阪府内建築行政連絡協議会監修」

平成22年5月　制定
平成23年5月　訂正
平成24年5月　改定
平成26年3月　改定

はじめに

建築基準法では、建築物の所有者又は施設管理者は、その建築物の敷地、構造及び建築設備を常時適法な状態に維持するように努めなければならないとされている。さらに所有者又は管理者は、定期的に専門技術を有する資格者に損傷、腐食その他の劣化状況を点検させなければならないことになっている。

また、東南海・南海地震など甚大な被害が想定される大規模地震の懸念や、現行法に対して不適格な部分が存在する建築物もあり、建築物のストックの安全性を確保していくことも重要な課題となっている。

昨今、建築物や昇降機などに関する事故が相次ぎ発生し、この中には重要な日常の維持保全や定期報告が適切に行われていなかったことが一因と考えられる事故が多発したことから、民間建築物の定期報告制度の見直しに合わせ、国・地方公共団体の建築物についても適切な点検が行なわれるよう、定期点検制度の見直しが行なわれた。結果、点検の項目（事項）、方法及び結果の判定基準が明確化され、建築基準法施行規則が平成20年4月、官公庁施設の建設等に関する法律施行規則が平成20年11月に改正施行された。

本マニュアルは、この法律の改正を受けて大阪市の市有建築物の敷地、構造及び建築設備についての点検方法、要領等をまとめたものである。

１．基本方針

本市においては、区役所・消防署など防災上重要な施設と定められているが、建築基準法の点検対象に含まれないものが多くある。

国の建築物については、高度の安全性を確保する観点から、官公法により、小規模な事務所なども合わせて点検が義務化されていることから、本市の公共建築物については、建築基準法の対象に加え、防災上重要な施設についても対象とし、点検を実施する。

本マニュアルで要求していることは多くの事項があるが、基本的には劣化、損傷と防火・避難及び構造・安全に関する事項が重点項目となる。

損傷、腐食その他劣化の状況について、本点検では点検が困難又は不十分な場合は、別途精密検査等の実施を計画する。

２．点検対象建築物

資料1 参照

（1） 建築物の敷地及び構造、建築設備（昇降機除く）

① 建築基準法第12条によるもの

- 特殊建築物でその用途に供する部分の床面積の合計が100㎡を超えるもの
（特殊建築物 ： 病院、共同住宅、児童福祉施設など）（資料2 参照）
- 事務所等で階数が5以上かつ延面積が1000㎡を超えるもの
（事務所等 ： 庁舎、大規模な区役所・出張所、消防署など）

② 官公法第12条に準拠するもの

- 防災上重要な施設で、階数が2以上または延面積が200㎡を超えるもの
（区役所、消防署、工営所など）

※ 防災上重要な施設 ： 各種（中枢、市域、地域、ｺﾐｭﾆﾃｨ）防災活動拠点となっている施設、防災無線固定局のある施設

（2） 昇降機（エレベーター・エスカレーター・小荷物専用昇降機・段差解消機等）

- 建物の用途・規模にかかわらず全て対象

３．点検周期

- 建築物の敷地及び構造 ・・・・・3年以内ごと（最初の点検は検査済証の交付を受けた日から起算して6年以内）
- 建築設備、昇降機設備 ・・・・・1年以内ごと（最初の点検は検査済証の交付を受けた日から起算して2年以内）

4. 点検資格者

1、2級建築士または国土交通大臣が定める資格者（※）を基本とする。

※　ア）建築基準適合判定資格者

イ）建築物　　：特殊建築物等調査資格者
　　建築設備　：建築設備検査資格者
　　昇降機　　：昇降機検査資格者

ウ）当分の間、国、都道府県若しくは建築主事を置く市町村の建築物又は建築設備の維持保全に関して2年以上の実務経験を有する者（平成17年6月1日 国土交通省 告示 第572号）
（資料6 参照）

5. 点検要領

点検を実施するにあたり予備調査として、維持保全の状況、設計図書等の有無等を事前に確認する。

また、現地点検に先立って、施設管理者等から建築物の状況、改修・修繕状況及び用途変更等の履歴の確認をする。併せて、前回の点検資料等の確認・整理をし点検計画を確定する。その後現地において、点検を実施し点検結果報告書にまとめる。

定期点検の流れを（図－1）に示す。

（図－1）定期点検の流れ

1. 予備調査
・ 設計図書等（確認済証、検査済証、竣工図等）の有無 ・ 増築、改築、用途変更等の有無 ・ 前回の定期点検結果資料の有無 ・ 建築設備等の他の検査の実施状況 ・ 外壁仕上げ材の維持保全状況 ・ 防火戸等の点検状況

2. 資料の確認・整備
・ 設計図書等（確認済証、検査済証、竣工図等）の有無 ・ 現状の平面図等がないときは、点検経路図として使用できる程度の平面図の作成 ・ 前回の定期点検結果資料（経年劣化、指摘事項等に留意）の内容確認 ・ 建築設備等の他の検査の実施状況

3. 点検計画及び点検経路の確定
対象建築物の構造種別や用途等に応じた点検の重点項目を考慮し、点検計画及び点検経路を確定する。 また、点検に先立ち、防火・避難関係については、防火管理者から基本体制等について聴取する。

4. 点検実施
点検経路に沿って点検を実施し、定期点検結果シート及び点検結果図にその状況を記入する。 また、特記すべき事項についても記入し、写真等は関係写真に整理する。

5. 点検結果のまとめ
定期点検結果シート、点検結果図、関係写真、及び特記事項を添付した定期点検結果報告書により記録する。

6. 次回のための資料整備
定期点検の結果が建築物のカルテとして役立つよう、その建築物の履歴が分かるようにすることに留意して資料を整備する。

５－１. 予備調査

対象建築物に関する設計図書等（確認済証、検査済証、竣工図）の有無、増築、改築、用途変更等の有無、前回の定期点検結果資料、他の点検の実施状況、外壁仕上げ材の維持保全状況、防火戸等の点検状況の記録の有無を確認する。

５－２. 資料の確認・整備

予備調査で確認した資料により、建築物の現状を把握するとともに、前回点検までの問題点等を明らかにする。建築物の履歴を示す重要資料であることを考慮し、整備状況も確認する。

確認すべき図書等には次のようなものがある。

(1) 設計図書等

確認申請図書、確認済証、検査済証、竣工図あるいは現状の平面図等の設計図書等で、対象建築物の概要を確認するための基礎資料とする。

（2）前回の定期点検結果資料

点検の参考とするため、前回までの点検資料によってこれまでの状況や特記事項等を把握する。

特に経年劣化が予想される箇所を可能な限りリストアップしておく。

（3）建築設備の点検実施状況の確認

電気設備、ガス設備、消防設備など他の法定点検の実施状況及び記録を確認する。

５－３．点検計画及び点検経路の確定

点検計画は、点検項目を整理し点検の必要な箇所及び前回の点検結果で指摘などのあった箇所を確認する計画を立てる。

点検経路は、同一箇所を繰り返し訪れることなど無いよう、竣工図等をもとに簡単な各階平面図を作成し点検計画に基づいて設定する。また、実施する点検項目のチェックリストとしても活用し、点検漏れなど無いように計画する。（竣工図などの写しも可）

５－４．点検実施

点検に先立ち、施設管理者は点検資格者と十分打合せを行うとともに、防火・避難関係については、防火管理者から基本体制等についても確認する。

（1）点検の方針

防災・避難、構造安全に関する項目を重点的に点検し、対象建築物が今日使用されている状態において安全であるか否かを防災技術に基づいて判断する。

（2）点検方法及び判定基準等

・ 建築物及び建築設備

「6．点検項目・方法・手法・判定基準」のとおり

「平成20年11月17日 国土交通省 告示 第1350号、1351号」（資料4参照）を参考に作成。

・ 昇降機

国土交通省告示平成21年9月28日国土交通省告示第1024号のとおり

（資料7参照）

（3）点検方法補足

防火戸等及び建築設備の以下に示す作動点検が必要なものについては、他の法令の規定による点検記録や、専門業者による検査記録などが、本マニュアルの点検内容及び周期と適合するものについては、その内容が適正であることを確認したうえ、その点検項目を読み替えることができる。

・ 防火戸・防火シャッターの作動点検
（点検が必要なものは各階の主要なものとし、避難経路に設けられたものなど）
・ 防火ダンパー等の作動・連動点検
・ 排煙機の作動点検
・ 可動防煙壁の作動点検
・ 自家用発電装置の作動点検

特殊な建築物の部位、建築設備を有する建築物については本マニュアルでは想定していないので、本マニュアルに加え別途必要な事項について点検するものとする。

（4）点検用機材

点検機材は簡単に携行できるものとし、鋼製巻尺、ノギス、クラックスケール、下げ振り、テストハンマー、双眼鏡、カメラ、拡大鏡、鏡、懐中電灯、脚立などがある。

（5）点検が困難な部分などについて

　次に示す部分などで点検が困難なものにあっては、点検を省略できるものとするが、当該部分の状況から判断して不良の状況にあると認められる場合は、不良の状況を記録し、専門業者に委託するなどの対応を施設管理者と協議する。

・被覆で覆われている梁、柱などの構造部
・点検口のない天井裏または容易に出入の出来る点検口のない床下にあるもの
・通電されていて点検することが危険である場所にあるもの
・運転を停止しなければ点検できない機器で、停止させることが極めて困難な状況にあるもの
・付近に運転を停止することが極めて困難な状況にある機器が存し、点検することが危険であるもの
・地中又はコンクリートなどの中に埋設されているもの
・屋外排水設備のますなどで水中に没している部分
・その他、物理的理由又は安全上の理由などから点検を行うことが困難な場所にあるもの

５－５．点検結果のまとめ

　点検の終了後、点検結果作成要領に則り点検結果報告書等を作成する。
「支障がある」又は「特記すべき事項がある」場合には、その状況等を記入し、その部分の写真等を関係写真に添付する。特に写真については、現状の把握や次回点検時の有効な資料となるので整理する。

５－６．次回のための資料整備

　資料の整備は、建築物の適正な維持保全を行なうために特に重要である。関連図書等を整備するとともに、点検による記録は、建築物のカルテのようなものであるから、その整理とまとめにあたっては、建築物の履歴が分かるように配慮する。

　また、所有者又は施設管理者はこれらの書類を今後の建築物の維持保全に役立たせるため保管する。

6. 点検項目・方法・手法・判定基準

建築物の敷地及び構造

	点　検　項　目		点検方法	点検手法	判定基準
1	**敷地及び地盤**				
(1)	地盤	地盤沈下等による不陸、傾斜等の状況	目視により確認する。	目視により敷地全般にわたって不陸状況を点検する。 埋戻土の上に芝張りや砂利敷き等が施されている場合は容易に沈下状態を確認できるが、コンクリート、アスファルト舗装等で覆われていると、内部の沈下状態の確認は困難である。このような場合は、ひび割れ状態や振動を足で与えて内部の空隙状態を推測する必要がある。	建築物周辺に陥没があり、安全性を著しく損ねていること。
(2)	敷地	敷地内の排水の状況	目視により確認する。	排水溝やますの周辺に水溜り跡がないかを点検する。 特に、ためます上部の傾斜やます内より排水不良の有無を重点的に点検する。	排水管の詰まりによる汚水の溢れ等により衛生上問題があること。
(3)	塀	組積造の塀又は補強コンクリートブロック造の塀等の劣化及び損傷の状況	目視、下げ振り等により確認する。	目視により、ひび割れ、破損の有無を確認する。また、下げ振りや傾斜計等により傾斜の有無を確認する。	著しいひび割れ、破損又は傾斜が生じていること。 例) ・ぐらつき、傾斜等がある。 ・ブロック抜け、ブロックずれなどがある。
(4)	擁壁	擁壁の劣化及び損傷の状況	必要に応じて双眼鏡等を使用し目視により確認する。	全面にわたって、劣化現象の有無を確認するとともに、安全性に重点を置いて点検する。	著しい傾斜若しくはひび割れがあること又は目地部より土砂が流出していること。
(5)		擁壁の水抜きパイプの維持保全の状況	必要に応じて双眼鏡等を使用し目視により確認するとともに、手の届く範囲は必要に応じて鉄筋棒等を挿入し確認する。	擁壁の水抜きパイプが適正に維持されているか、必要に応じて双眼鏡等を使用し目視により確認するとともに、手の届く範囲は必要に応じて鉄筋棒等を挿入し確認する。	水抜きパイプに詰まりがあること。
2	**建築物の外部**				
(1)	基礎	基礎の沈下等の状況	目視及び建具の開閉具合等により確認する。	目視により基礎に発生しているひび割れについて点検する。また、必要に応じてクラックスケールによりひび割れ幅を測定する。 不同沈下によるひび割れは一般に地中梁にも及んでいるため、地上露出部からひび割れが発生しているかを調べるのも判断の手がかりになる。 建物全体としての傾斜程度は、打継ぎ部等の連続的なものや建具の開閉具合から判断するが、目視で傾斜が分かる場合の傾斜角は大体 1/250程度以上である。	地盤沈下に伴う著しいひび割れがあること又は建具開閉等に支障があること。 例) ・建物基礎の一部に幅1mm以上のひび割れが多く入っている。 ・建物基礎の一部がずれて柱等（木造）が傾斜している。 ・外壁面に大きなひび割れ等が入っている。
(2)		基礎の劣化及び損傷の状況	目視により確認する。	目視により基礎に礎石のずれがあること又はコンクリート面に鉄筋露出若しくは著しいひび割れ、欠損等がないかを点検し、必要に応じてクラックスケールによりひび割れ等を測定する。 ここでは、基礎の沈下によるひび割れ以外の劣化及び損傷の状況を点検する。	礎石にずれがあること又はコンクリート面に鉄筋露出若しくは著しいひび割れ、欠損等があること。
(3)	土台（木造に限る。）	土台の沈下等の状況	目視及び建具の開閉具合等により確認する。	建物全体としての傾斜程度は、建具の開閉具合等から水平具合を判断する。 なお、目視においても傾斜角が大体 1/250程度以上あれば判断できる。	土台にたわみ、傾斜等があること又は建具開閉等に支障があること。

	点　検　項　目			点検方法	点検手法	判定基準
(4)	土台（木造に限る。）		土台の劣化及び損傷の状況	目視及び手の届く範囲をテストハンマーによる打診等により確認する。	木造土台の場合は、テストハンマーで打診して健全度を判断したり、千枚通しやドライバー類を押込んでその押込量で判断する。 土台の被害が大きい時は、上部構造体についても腐朽、虫害が及んでいることが考えられるので、出来るだけ点検する。 点検は、建物の北面部分、厨房、浴室、便所等日常水を使用する箇所、基礎の立上がりが低い箇所、壁体の破損又は剥落した箇所、上部の窓廻り、出入口廻りで雨仕舞の不良箇所などを重点的に行なう。	木材に著しい腐朽、損傷若しくは虫害があること又は緊結金物に著しいさび、腐食等があること。
(5)	外壁	躯体等	木造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	必要に応じて双眼鏡等を使用し目視により確認する。	木材の腐朽・損傷状況を接合金物類の健全程度とともに部位毎に目視により点検する。 木造建築物では、局部的な部材損傷が漏水に伴う腐朽や蟻害などによって生じていることも多いため、腐朽に影響の大きい湿潤しやすい部位・箇所である北側壁面や床下、漏水の生じやすい浴室・厨房周りの部材には注意をはらう必要がある。	木材に著しい腐朽、損傷若しくは虫害があること又は緊結金物に著しいさび、腐食等があること。 例) ・虫害が見られる。 ・接合金物に著しい錆が見られる。
(6)			組積造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	必要に応じて双眼鏡等を使用し目視により確認する。	組積材料間の目地状態や取合部の移動の有無について、必要に応じて双眼鏡等を使用して目視により点検する。	れんが、石等に割れ、ずれ等があること。 例) ・れんが積のはね出し窓の補強鉄骨が著しく腐食しており危険な状態である。 ・れんが積開口部にズレが発生している。 ・れんが又は石に割れ、ずれ等がある。
(7)			補強コンクリートブロック造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	必要に応じて双眼鏡等を使用し目視により確認する。	目地モルタルの欠落やブロック積みの変位等を必要に応じて双眼鏡等を使用し、目視により確認する。	目地モルタルに著しい欠落があること又はブロック積みに変位等があること。 例) ・目地モルタルが著しく欠落し、ブロック積みに変位が見られる。
(8)			鉄骨造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	必要に応じて双眼鏡等を使用し目視により確認する。	鉄骨造の劣化・損傷は、鋼材の「錆」に代表され、鋼材全面にわたって発生するものと、局部的に発生するものとに区分される。いずれも部材の断面積を減少させることから、進行度合いによっては部材の強度を著しく低下させるおそれがあるため、必要に応じて双眼鏡等を使用し目視により確認する。	鋼材に著しいさび、腐食等があること。 例) ・鉄骨に著しい錆が発生している。

	点　検　項　目			点検方法	点検手法	判定基準
(9)	外壁	躯体等	鉄筋コンクリート造及び鉄骨鉄筋コンクリート造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	必要に応じて双眼鏡等を使用し目視により確認する。	点検は、コンクリート建築物点検表を用いて行ない、コンクリートの劣化状況を把握するにあたり、「剥落の危険性あり」の場合には5段階で評価し、「剥落の危険性なし・小」の場合には3段階で評価する。 点検箇所については、柱・梁・壁・バルコニー・庇等とし、東西南北の4方向について、それぞれ部材数は10程度とする。 評価点は下記による。 ●「剥落の危険性あり」の場合 ５： 多数の部材に各々多くの劣化部分がある ４： 少数の部材に多くの劣化部分がある ３： 多数の部材に各々少しづつ劣化部分がある ２： 少数の部材に少しの劣化部分がある １： 劣化部分がない 注１：多数の部材とは３０％以上の部材である 注２：多くとは複数箇所をいう ●「剥落の危険性なし・小」の場合 ３： 多数の部材に劣化部分がある ２： 少数の部材に劣化部分がある（「但し、「不同沈下」がある場合は「３」とする） １： 劣化部分がない 注３：多数の部材とは３０％以上の部材である	コンクリート面に鉄筋露出又は著しい白華、ひび割れ、欠損等があること。 コンクリート建築物点検表による点検の結果、「１」のみであれば「指摘なし」、「２」が1つ以上あれば「特記すべき事項」とし、「３」以上が1つ以上あれば「要是正」する。

	点　検　項　目			点検方法	点検手法	判定基準
(10)	外壁	外装仕上げ材等	タイル、石貼り等（乾式工法によるものを除く。）、モルタル等の劣化及び損傷の状況	開口隅部、水平打継部、斜壁部等のうち手の届く範囲をテストハンマーによる打診等により確認し、その他の部分は必要に応じて双眼鏡等を使用し目視により確認し、異常が認められた場合にあっては、落下により歩行者等に危害を加えるおそれのある部分を全面的にテストハンマーによる打診等により確認する。ただし、竣工後、外壁改修後若しくは落下により歩行者等に危害を加えるおそれのある部分の全面的なテストハンマーによる打診等を実施した後十年を超え、かつ三年以内に落下により歩行者等に危害を加えるおそれのある部分の全面的なテストハンマーによる打診等を実施していない場合にあっては、落下により歩行者等に危害を加えるおそれのある部分を全面的にテストハンマーによる打診等により確認する（三年以内に外壁改修等が行われることが確実である場合又は別途歩行者等の安全を確保するための対策を講じている場合を除く。）	●対象仕上げ材等 仕上げ材の下地材としてコンクリート、プレキャストコンクリート（PCa）パネル、ALCパネルなどにモルタル又は接着剤等で貼り付けられたタイル、石貼り等及び現場、工場等でコンクリートなどと同時に打ち込まれたもの **「資料３．外壁、外装仕上げ材等の全面打診等に係わる点検概要」参照** １）　目視点検 点検者が直接肉眼で劣化・損傷状況を確認する方法で、高所など肉眼での確認が難しい場合は双眼鏡等を使用する。 ２）　手の届く範囲の打診等点検 テストハンマーにより打診し、打診によって発生する音の高低等で浮きの有無を判断する方法で、手の届く範囲について確認する。 剥落の危険の大きい箇所（開口隅部、水平打継部、コーナー部、パラペット部、斜壁部分等）については特に留意する。 なお、斜壁部分は、下地状況（防水層等）により打診点検では浮きの有無を判断し難い場合があるので、垂直壁面との取り合い部にエフロレッセンスやタイルのズレ等がないかを打診点検と併せて目視及び双眼鏡等を使用して確認する。 ３）　落下により歩行者等に危害を加えるおそれのある場合についての全面打診等点検 ① 外壁点検範囲に、足場等を設置してテストハンマーで全面打診し確認する。 ② 赤外線装置により確認する。	外壁タイル等に剥落等があること又は著しい白華、ひび割れ、浮き等があること。 例） ・外壁タイルの一部が剥落している ・外壁タイルの一部に浮きがある ・ひび割れ箇所からの錆汁の流出がある
(11)			乾式工法によるタイル、石貼り等の劣化及び損傷の状況	必要に応じて双眼鏡等を使用し目視により確認する。	●対象仕上げ材等 躯体に取り付けられた下地金物にタイルを引っ掛けて仕上げたもの 金属製の下地材にタイル等をはめ込んだり、引っ掛けて固定しているため、タイル等の仕上げ材に割れや欠けが発生すると、下地金物から外れ、落下するおそれがあるので、固定状態（ガタツキ、変形等）を目視で点検する。	ひび割れ、欠損等があること。
(12)			金属系パネル（帳壁を含む。）の劣化及び損傷の状況	必要に応じて双眼鏡等を使用し目視により確認する。	●対象仕上げ材等 鋼製、アルミ製、ステンレス製等の金属系パネル 先ずパネル全体の汚れ状況を必要に応じて双眼鏡等を使用し目視により確認する。 鋼製パネルの場合は、取り合い部に施されているシーリング材の劣化により、雨水等が浸入すると錆が発生し、錆がこぶ状となり、パネルが変形することもある。また、アルミ製パネルの場合は、表面に白い泡状の点食が発生し、やがて孔食状態となるので注意する。	パネル面又は取合い部が著しいさび等により変形していること。

<table>
<tr><th></th><th colspan="3">点　検　項　目</th><th>点検方法</th><th>点検手法</th><th>判定基準</th></tr>
<tr><td>(13)</td><td rowspan="4">外壁</td><td>外装仕上げ材等</td><td>コンクリート系パネル（帳壁を含む。）の劣化及び損傷の状況</td><td>必要に応じて双眼鏡等を使用し目視により確認する。</td><td>●対象仕上げ材等
プレキャストコンクリート（PCa）、ALC等のコンクリート系パネル
点検にあたって、PCaパネルの場合は、主に軽量コンクリートを使用しているが、中には普通コンクリートの場合もあるので、パネルがファスナー金物で固定されている場合は、錆汁が流出していないか、パネル取り合い部の状況を注意深く確認する。
ALCパネルは、多孔質で吸水性が比較的大きいので、表面塗膜の劣化現象（ふくれなど）の有無やパネル取り合い部のシーリング材の柔軟性が失われていないかを確認する。</td><td>錆汁を伴ったひび割れ、欠損等があること。</td></tr>
<tr><td>(14)</td><td>窓サッシ等</td><td>サッシ等の劣化及び損傷の状況</td><td>必要に応じて双眼鏡等を使用し目視により確認し又は開閉により確認する。</td><td>建具の劣化は、比較的分かりやすい形で現れるため、殆どが外観の目視と聴覚・触感などによって行われる。また、材質によって、劣化現象もそれぞれ異なって現れるので、その材質に応じた点検方法をとる必要がある。
特に鋼製建具の場合、表面塗膜の劣化により赤錆が発生し、さらに放置すれば劣化が進行して板厚の損耗、孔食発生の原因となる。
アルミ製建具の場合は、表面処理皮膜及び塗膜が紫外線や熱などの相乗効果により表面の腐食・点食が発生して劣化が進行する。
建具の劣化現象は、建具鋼製部材の腐食・損耗及び枠類・障子の湾曲やたわみ等の変形の進行状況等によって点検できる。
この他、表面塗装の剥がれ、ビスの弛み、ガタツキ、扉の回転不良や下がり、長期使用による反りや曲がりなどもある。
ガラス自体の劣化は、特殊な条件でない限り劣化しにくい材料ではあるが、部分補修ができる材料ではないので注意する必要がある。網入り板ガラスの網サビによる割れ、ガラス熱割れ、人為的な傷つき等に注意して点検する。
なお、外部建具の点検に当たっては、作業の安全性を確保の上、十分に注意して行なう必要がある。</td><td>サッシ等の腐食又はネジ等の緩みにより変形していること。
例)
・腐食や緩み等により変形していること
・サッシに著しい腐食が見られる
・鉄扉下部に腐食が見られる</td></tr>
<tr><td>(15)</td><td rowspan="2">外壁に緊結された広告板、空調室外機等</td><td>機器本体の劣化及び損傷の状況</td><td>必要に応じて双眼鏡等を使用し目視により確認する。</td><td>地上部等から双眼鏡などにより、本体及び金物類の取付状態や変形、損傷、錆、腐食あるいは塗膜の劣化状態などとともに、電線のゆるみ、垂れ下がりなどについて点検する。</td><td>機器本体に著しいさび又は腐食があること。</td></tr>
<tr><td>(16)</td><td>支持部分等の劣化及び損傷の状況</td><td>必要に応じて双眼鏡等を使用し目視により確認し又は手の届く範囲をテストハンマーによる打診等により確認する。</td><td>外壁面に取り付けられている広告板や空調室外機等は、支持部材等が隠蔽されている場合も多いが必要に応じて双眼鏡等を使用し目視により確認し又は手の届く範囲をテストハンマーによる打診等により確認する。</td><td>支持部分に緊結不良があること又は緊結金物に著しいさび、腐食等があること。</td></tr>
<tr><td>3</td><td colspan="6">屋上及び屋根</td></tr>
<tr><td>(1)</td><td colspan="2">屋上面</td><td>屋上面の劣化及び損傷の状況</td><td>目視により確認する。</td><td>断熱ブロック、クリンカータイル、防水モルタル等の仕上げ材に、ひび割れ、欠損、浮きなどが無いかを目視により確認する。
また、伸縮目地材の欠落は仕上げ材のせり上がりに繋がるため併せて確認する。</td><td>歩行上危険なひび割れ又は反りがあること。</td></tr>
</table>

	点　検　項　目		点検方法	点検手法	判定基準
(2)	屋上周り（屋上面を除く。）	パラペットの立上り面の劣化及び損傷の状況	目視及びテストハンマーによる打診等により確認する。	パラペット立上がり部について、ひび割れ・エフロレッセンス・欠損・浮きなどについて目視及びテストハンマーによる打診等により点検する。	モルタル等の仕上げ材に著しい白華、ひび割れ等があること又はパネルが破損していること。 例) ・立上がり部の保護層にひび割れ・欠損・倒れ・凍害などがある ・押さえレンガの破損が見られる ・モルタルの剥落が見られる ・ひび割れ、欠損が見られる
(3)		笠木モルタル等の劣化及び損傷の状況	目視及びテストハンマーによる打診等により確認する。	笠木モルタルや人造石研き出し仕上げ（人研ぎ）のひび割れ・エフロレッセンス・欠損・浮きなどについて目視及びテストハンマーによる打診等により点検する。	モルタル面に著しいひび割れ、欠損等があること。 例) ・モルタル面にひび割れが発生し、剥落の危険がある ・モルタルの欠損が見られる
(4)		金属笠木の劣化及び損傷の状況	目視及びテストハンマーによる打診等により確認する。	金属笠木部に錆、変形、脱落、落下危険性等はないか、強風等により飛散等が起らないか、固定状態について目視及びテストハンマーによる打診等により点検する。	笠木に著しいさび若しくは腐食があること又は笠木接合部に緩みがあり部分的に変形していること。 例) ・金属笠木に腐食が見られる ・金属笠木の取り合い部に弛みが見られる
(5)		排水溝（ドレーンを含む。）の劣化及び損傷の状況	目視及びテストハンマーによる打診等により確認する。	排水溝のモルタルのひび割れ、浮き等を目視及びテストハンマーによる打診等により点検する。 また、ドレーンについては錆や破損等がないか目視により点検する。	排水溝のモルタルに著しいひび割れ、浮き等があること又はドレーンにさび、破損等があること。 例) ・排水溝のモルタルが浮き上がり著しいひび割れが発生している ・ドレーンが破損し雨樋に詰りが見られる
(6)	屋根	屋根の劣化及び損傷の状況	必要に応じて双眼鏡等を使用し目視により確認し又はテストハンマーによる打診等により確認する。	点検は、直接屋根に乗ったり、近づくことができない場合もあるので、屋根ふき材や緊結金物の劣化等を双眼鏡などを利用して点検する。また、緊結金物等については手の届く範囲でテストハンマーにより打診する 屋根、庇について、雨水の浸入箇所の有無、シール材劣化の有無、ボルト・ナットなどの固定金具のゆるみ、欠落の有無、その他金具の変形の有無などについて点検する。 なお、庇も同様の点検を行うが、特に建物との接続状態（垂れ下がり等ないか）を点検する。	屋根ふき材に割れ、さび若しくは腐食があること又は緊結金物に著しい腐食等があること。
(7)	機器及び工作物（冷却塔設備、広告塔等）	機器、工作物本体及び接合部の劣化及び損傷の状況	目視及びテストハンマーによる打診等により確認する。	●対象機器等 冷却塔、広告塔、高架水槽、高置水槽、フェンス、手すり、柵など 機器、工作物本体及びこれらを支えている金物との接合部等を点検する。 特に金物類は、鉄製のパイプや軽量鉄骨などを加工して、工場で組み立て、それに塗装仕上げをしているものが多いので、錆や腐食の程度はテストハンマーで打診しながら、錆を除去して金物部を確認する。	機器若しくは工作物本体又はこれらと屋上及び屋根との接合部に著しいさび、腐食等があること。

	点　検　項　目			点検方法	点検手法	判定基準
(8)	機器及び工作物（冷却塔設備、広告塔等）		支持部分等の劣化及び損傷の状況	目視及びテストハンマーによる打診等により確認する。	広告塔などの支持部は、高所に設置されている場合が多いので、双眼鏡などにより確認する。 また、支持部のアンカーボルト、ナット等に弛みやコンクリート基礎のひび割れ等を確認する。錆等が発生している場合はテストハンマーで除去し、錆状況を確認する。	支持部分に緊結不良若しくは緊結金物に著しい腐食等又はコンクリート基礎等に著しいひび割れ、欠損等があること。 例) ・屋上手すりの支持部腐食 ・広告塔脚部コンクリート基礎のひび割れ
4	**建築物の内部**					
(1)		防火区画の外周部	延焼のおそれのある部分及び外壁で準耐火構造又は耐火構造としなければならない部分の開口部に設けられた防火設備の劣化及び損傷の状況	目視により確認する。	防火区画が外壁に接する部分のスパンドレル等の劣化及び損傷を目視により点検する。	開口部に設けられた防火設備に変形又は損傷があること。 例) ・スパンドレルに損傷があること
(2)	壁の室内に面する部分	躯体等	木造の壁の室内に面する部分の躯体の劣化及び損傷の状況	必要に応じて双眼鏡等を使用し目視により確認する。	**※点検手法及び判定基準は建築物の外部の点検と同様** 木材の腐朽・損傷状況を接合金物類の健全程度とともに部位毎に目視により点検する。 木造建築物では、局部的な部材損傷が漏水に伴う腐朽や蟻害などによって生じていることも多いため、腐朽に影響の大きい湿潤しやすい部位・箇所である北側壁面や床下、漏水の生じやすい浴室・厨房周りの部材には注意をはらう必要がある。	木材に著しい腐朽、損傷若しくは虫害があること又は緊結金物に著しいさび、腐食等があること。 例) ・虫害が見られる ・接合金物に著しい錆が見られる
(3)			組積造の壁の室内に面する部分の躯体の劣化及び損傷の状況	必要に応じて双眼鏡等を使用し目視により確認する。	**※点検手法及び判定基準は建築物の外部の点検と同様** 組積材料間の目地状態や取合部の移動の有無について、必要に応じて双眼鏡等を使用して目視により点検する。	れんが、石等に割れ、ずれ等があること。 例) ・れんが積のはね出し窓の補強鉄骨が著しく腐食しており危険な状態である。 ・れんが積開口部にズレが発生している。 ・れんが又は石に割れ、ずれ等がある。
(4)			補強コンクリートブロック造の壁の室内に面する部分の躯体の劣化及び損傷の状況	必要に応じて双眼鏡等を使用し目視により確認する。	**※点検手法及び判定基準は建築物の外部の点検と同様** 目地モルタルの欠落やブロック積みの変位等を必要に応じて双眼鏡等を使用し、目視により確認する。	目地モルタルに著しい欠落があること又はブロック積みに変位があること。 例) ・目地モルタルが著しく欠落し、ブロック積みに変位が見られる。
(5)			鉄骨造の壁の室内に面する部分の躯体の劣化及び損傷の状況	必要に応じて双眼鏡等を使用し目視により確認する。	**※点検手法及び判定基準は建築物の外部の点検と同様** 鉄骨造の劣化・損傷は、鋼材の「錆」に代表され、鋼材全面にわたって発生するものと、局部的に発生するものとに区分される。いずれも部材の断面積を減少させることから、進行度合いによっては部材の強度を著しく低下させるおそれがあるため、必要に応じて双眼鏡等を使用し目視により確認する。	鋼材に著しいさび、腐食等があること。 例) ・鉄骨に著しい錆が発生している。

	点　検　項　目			点検方法	点検手法	判定基準
(6)	壁の室内に面する部分	躯体等	鉄筋コンクリート造及び鉄骨鉄筋コンクリート造の壁の室内に面する部分の躯体の劣化及び損傷の状況	必要に応じて双眼鏡等を使用し目視により確認する。	**※点検手法及び判定基準は建築物の外部の点検と同様** 点検は、コンクリート建築物点検表を用いて行ない、コンクリートの劣化状況を把握するにあたり、「剥落の危険性あり」の場合には5段階で評価し、「剥落の危険性なし・小」の場合には3段階で評価する。 点検箇所については、柱・梁・壁・バルコニー・庇等とし、東西南北の4方向について、それぞれ部材数は10程度とする。 評価点は下記による。 ●「剥落の危険性あり」の場合 ５：　多数の部材に各々多くの劣化部分がある ４：　少数の部材に多くの劣化部分がある ３：　多数の部材に各々少しづつ劣化部分がある ２：　少数の部材に少しの劣化部分がある １：　劣化部分がない 注１：多数の部材とは３０％以上の部材である 注２：多くとは複数箇所をいう ●「剥落の危険性なし・小」の場合 ３：　多数の部材に劣化部分がある ２：　少数の部材に劣化部分がある（「但し、「不同沈下」がある場合は「３」とする） １：　劣化部分がない 注３：多数の部材とは３０％以上の部材である	コンクリート面に鉄筋露出又は著しい白華、ひび割れ、欠損等があること。 コンクリート建築物点検表による点検の結果、「１」のみであれば「指摘なし」、「２」が1つ以上あれば「特記すべき事項」とし、「３」以上が1つ以上あれば「要是正」する。
(7)		耐火建築物とすることを要しない建築物の壁、耐火構造の壁又は準耐火構造の壁（防火区画を構成する壁に限る。）	部材の劣化及び損傷の状況	目視により確認する。	内壁の壁本体に穴あきあるいは破損などによる防火区画としての性能の低下・欠落がないかを目視により点検する。特に接合部については、RC造のように一体化している場合はよいが、乾式構造の場合は隙間が生じていることもあるので注意が必要である。	各部材及び接合部に穴又は破損があること。 例) ・ALCパネルの角が欠け、壁に穴が開いている ・ALC壁において上階スラブとの間に隙間ができている
(8)			鉄骨の耐火被覆の劣化及び損傷の状況	点検口等から目視により確認する。	本来は被覆の厚さや材質の確認も重要であるが、目視点検では困難であるため設計図書等により確認し、修繕等が行われた場合に、点検口等から表面の耐火被覆に欠きこみや欠損、脱落等がないか点検する。 間仕切り変更など、内装や設備等の改修工事の際に耐火被覆に欠損を生じさせることもあるので、改修部分については特に注意を要する。また、吹付け石綿等の除去工事を行なった場合にも、露出した鉄骨部材がないか注意する。	耐火被覆の剥がれ等により鉄骨が露出していること。 例) ・耐火被覆が脱落し鉄骨部が露出している ・改修工事等により耐火被覆が削られている

<table>
<tr><th></th><th colspan="3">点　検　項　目</th><th>点検方法</th><th>点検手法</th><th>判定基準</th></tr>
<tr><td>(9)</td><td rowspan="3">床</td><td rowspan="3">躯体等</td><td>木造の床躯体の劣化及び損傷の状況</td><td>目視により確認する。</td><td>※点検手法及び判定基準は建築物の外部の点検と同様
木材の腐朽・損傷状況を接合金物類の健全程度とともに部位毎に目視により点検する。
木造建築物では、局部的な部材損傷が漏水に伴う腐朽や蟻害などによって生じていることも多いため、腐朽に影響の大きい湿潤しやすい部位・箇所である北側壁面や床下、漏水の生じやすい浴室・厨房周りの部材には注意をはらう必要がある。</td><td>木材に著しい腐朽、損傷若しくは虫害があること又は緊結金物に著しいさび、腐食等があること。
例)
・虫害が見られる
・接合金物に著しい錆が見られる</td></tr>
<tr><td>(10)</td><td>鉄骨造の床躯体の劣化及び損傷の状況</td><td>目視により確認する。</td><td>※点検手法及び判定基準は建築物の外部の点検と同様
鉄骨造の劣化・損傷は、鋼材の「錆」に代表され、鋼材全面にわたって発生するものと、局部的に発生するものとに区分される。いずれも部材の断面積を減少させることから、進行度合いによっては部材の強度を著しく低下させるおそれがあるため、必要に応じて双眼鏡等を使用し目視により確認する。</td><td>鋼材に著しいさび、腐食等があること。
例)
・鉄骨に著しい錆が発生している。</td></tr>
<tr><td>(11)</td><td>鉄筋コンクリート造及び鉄骨鉄筋コンクリート造の床躯体の劣化及び損傷の状況</td><td>目視により確認する。</td><td>※点検手法及び判定基準は建築物の外部の点検と同様
点検は、コンクリート建築物点検表を用いて行ない、コンクリートの劣化状況を把握するにあたり、「剥落の危険性あり」の場合には5段階で評価し、「剥落の危険性なし・小」の場合には3段階で評価する。
点検箇所については、柱・梁・壁・バルコニー・庇等とし、東西南北の4方向について、それぞれ部材数は10程度とする。
評価点は下記による。
●「剥落の危険性あり」の場合
５： 多数の部材に各々多くの劣化部分がある
４： 少数の部材に多くの劣化部分がある
３： 多数の部材に各々少しづつ劣化部分がある
２： 少数の部材に少しの劣化部分がある
１： 劣化部分がない
注１：多数の部材とは３０％以上の部材である
注２：多くとは複数箇所をいう
●「剥落の危険性なし・小」の場合
３： 多数の部材に劣化部分がある
２： 少数の部材に劣化部分がある（「但し、「不同沈下」がある場合は「３」とする）
１： 劣化部分がない
注３：多数の部材とは３０％以上の部材である</td><td>コンクリート面に鉄筋露出又は著しい白華、ひび割れ、欠損等があること。
コンクリート建築物点検表による点検の結果、「１」のみであれば「指摘なし」、「２」が1つ以上あれば「特記すべき事項」とし、「３」以上が1つ以上あれば「要是正」とする。</td></tr>
</table>

	点　検　項　目			点検方法	点検手法	判定基準
(12)	床	耐火建築物とすることを要しない建築物の床、耐火構造の床又は準耐火構造の床（防火区画を構成する床に限る。）	部材の劣化及び損傷の状況	目視により確認する。	床部材等に防火上支障（穴あき、破損等）、安全上支障（転倒等）となる劣化及び損傷がないか目視により点検する。	各部材又は接合部に穴又は破損があること。 例) ・床に配管を除去した穴があいている
(13)	天井	難燃材料又は準不燃材料を必要とする仕上げの室内に面する部分	室内に面する部分の仕上げの劣化及び損傷の状況	必要に応じて双眼鏡等を使用し目視により確認し又はテストハンマーによる打診等により確認する。	点検経路上の各部分について目視によって点検する。また必要に応じて、打診により確認する。 仕上げ材についても、経年劣化により著しいたるみ、ひび割れ、肌別れ等が生じるおそれがあり、落下の可能性があるので注意する。	室内に面する部分の仕上げに浮き、たわみ等の劣化若しくは損傷があること又は剥落等があること。 例) ・天井パネルに大きなたわみが見られる ・モルタル塗りの天井に浮きが認められる ・漆喰塗りの天井の一部が剥落している ・天井ボードが湿気を含んで落下しそうになっている ・漏水により天井仕上げ材が剥落している ・漏水により天井仕上げ材が損傷している
(14)	防火設備（防火戸、シャッターその他これらに類するものに限る。）		本体と枠の劣化及び損傷の状況	目視により確認する。	●防火戸 建具本体と枠の間隔が適正に保たれているか、建具に歪みがないか、取付金物の弛みや戸のずれがないかを点検するほか、実際に扉を動かして円滑に開閉できるか、枠や床、天井との擦れなどはないかを点検する。また、随時閉鎖式の扉では塗料や錆による固着はないかも目視点検する。網入りガラスを使用したものはガラスが破損していないかを確認する。 また、扉と枠には煙や炎を遮るために戸当たり、相じゃくり、定規縁が必要とされているので、これらが設けられているか、あるいは過大な隙間が生じていないかについても点検する。 ●防火シャッター ガイドレールとまぐさを目視により点検し、錆による欠落等がないか、変形により作動に影響がないかを点検する。	防火区画に設けられた防火設備に変形又は損傷があること。 例) ・防火戸のヒンジが弛み、戸が垂れ下がって床に接している ・ドア枠腐食による変形により閉鎖に支障がある ・防火扉の発錆により閉鎖に支障がある

	点　検　項　目		点検方法	点検手法	判定基準
(15)	防火設備（防火戸、シャッターその他これらに類するものに限る。）	防火設備の閉鎖又は作動の状況	各階の主要な防火設備の閉鎖又は作動を確認する。ただし、三年以内に実施した点検の記録がある場合にあっては、当該記録により確認することで足りる。	点検は、以下に記載する方法、又は**3年以内に実施した点検記録の結果確認**のいずれかの方法によるものとする。 **点検要領中の「各階の主要な」とは、①避難経路に設けられたもの、②吹抜きに面して設けられたもの、③開閉作動の頻度の高いもの、④前回の点検時に指摘のあったもの、⑤前回の点検時に点検していなかったものを原則とする。** ●防火戸 随時閉鎖式の防火戸は煙感知器や熱感知器あるいは温度ヒューズを作動させて作動点検をする。具体的には、煙感知器、熱感知器あるいは温度ヒューズ等を作動させ、閉鎖信号が自動閉鎖装置へ入力されあるいは温度ヒューズが溶解し実際に防火戸が作動することを確認する。これを実施するには消防設備士等の立会いや、試験後にヒューズを取替えなければならないなどの準備等が必要となる。 また、随時閉鎖式防火戸が基準（３㎡）より大きな場合、くぐり戸が併設されるが、これが錆、変形等の劣化損傷によって開けられなくなっていないかを確認し、非常時に避難者を支障なく通過させ、避難者が通過した後には自動的に閉鎖して火災の拡大を防止できる状態になっていることを点検する。 ●防火シャッター シャッターは煙感知器や熱感知器を作動させて作動点検をする。具体的には、煙感知器あるいは熱感知器等を作動させ、閉鎖信号が自動閉鎖装置へ入力され実際に防火シャッターが作動することを目視確認する。これを実施するには消防設備士等の立会いなどの準備等が必要となる。	防火設備が閉鎖又は作動しないこと。 例) ・防火戸が完全に閉鎖しない ・煙感知器の感知部に煙を入れても防火戸が閉鎖しない ・閉鎖中の防火シャッターが途中で停止する
(16)	照明器具、懸垂物等	照明器具、懸垂物等の落下防止対策の状況	必要に応じて双眼鏡等を使用し目視により確認し又は触診により確認する。	目視により、照明器具、懸垂物等の落下防止対策の状況について確認し、高所部分について双眼鏡を使用して著しい錆、腐食、弛み、変形等がないか点検する。	照明器具又は懸垂物に著しいさび、腐食、緩み、変形等があること。 例) ・照明器具や懸垂物の固定金物に著しい腐食がある。
(17)	居室の採光及び換気	換気設備の作動の状況	各階の主要な換気設備の作動を確認する。ただし、３年以内に実施した法第12条第4項に基づく点検（以下「定期点検」という。）等の記録がある場合にあっては、当該記録により確認することで足りる。	**換気設備の定期点検等の結果を確認する。**定期点検の対象として換気設備が指定されていない場合等には、実際に作動するかを確認する。 特に厨房などの火気を使用する部分では、換気が不足すると不完全燃焼による中毒や爆発事故のおそれがあるので注意する。 点検方法中の「各階の主要な」とは、①火気を使用する室に設けられたもの、②在館者の多い室に設けられたものを原則とする。	換気設備が作動しないこと。
(18)	石綿等を添加した建築材料	吹付け石綿等の劣化の状況	三年以内に実施した劣化状況調査の結果を確認する。	**3年以内に実施した劣化状況点検の結果を確認**する。 または、目視により劣化状況を点検する。	表面の毛羽立ち、繊維のくずれ、たれ下がり、下地からの浮き、剥離等があること又は3年以内に劣化状況点検が行われていないこと。
(19)		囲い込み又は封じ込めによる飛散防止措置の劣化及び損傷の状況	必要に応じて双眼鏡等を使用し目視により確認する。	封じ込め材料に亀裂や剥離などの劣化・損傷が生じていないか、囲い込み材料に欠損などの劣化・損傷が生じていないか点検する。	石綿飛散防止剤又は囲い込み材に亀裂、剥落等の劣化又は損傷があること。
5	**避難施設等**				
(1)	避難上有効なバルコニー	手すり等の劣化及び損傷の状況	目視及びテストハンマーによる打診等により確認する。	手すり等の劣化・損傷状況を目視及びテストハンマーによる打診等により点検する。	著しいさび又は腐食があること。 例) ・手すりや格子にぐらつき、傾きがある ・手すり脚部の腐食により笠木モルタルが剥落している ・手すり格子が腐食している ・ブラケットのはずれ、取付ビスの弛みやはずれがある

	点　検　項　目			点検方法	点検手法	判定基準
(2)	避難上有効なバルコニー		避難器具の操作性の確保の状況	目視及び作動により確認する。	避難ハッチが開閉できるか目視及び作動により確認する。	避難ハッチが開閉できないこと又は避難器具が使用できないこと。 例) ・避難ハッチの直下に配管が施工されており避難時に支障がある
(3)	階段	階段	階段各部の劣化及び損傷の状況	目視により確認する。	階段の構造強度については、亀裂あるいは錆などの損傷について点検する。鉄骨階段の場合、錆を放置すると構造的に脆弱になるので、錆が進行しないうちに対策を行なう必要がある。また、鉄骨が建物の構造体としっかり固定されているか、ボルトの異常や接合部の錆などを点検する必要がある。階段の床面では、排水不良による水溜り、床面の変形・凹凸やノンスリップに損傷、磨耗、がたつきなどは歩行者の転倒の原因となるので留意する。 また、手すりについてもがたつきや変形がないことを確認する。手すりに木材を使用している場合には、「ささくれ」などがないかも点検する。	歩行上支障があるひび割れ、さび、腐食等があること。 例) ・外部鉄骨階段柱脚部の腐食により階段全体が傾斜している ・外部鉄骨階段のけ上げ部分の腐食が見られる
(4)		特別避難階段	付室の外気に向かって開くことができる窓の状況	目視及び作動により確認する。	自然排煙口が付室内に置かれた物品などによって開放できなくなっていないか、サッシュに異常はないかを目視及び作動により点検する。	外気に向かって開くことができる窓が開閉しないこと。 例) ・自然排煙口のサッシのシールが劣化し、はり付いて開かない ・自然排煙口の周囲に物品があり開閉に支障をきたしている
(5)	排煙設備等	防煙壁	防煙壁の劣化及び損傷の状況	目視により確認する。	目視により防煙垂れ壁に亀裂、破損、変形等がないか確認する。	防煙壁にき裂、破損、変形等があること。 例) ・防煙垂れ壁が破損している ・防煙垂れ壁に亀裂が入っている
(6)		排煙設備	排煙口の維持保全の状況	目視により確認するとともに、開閉を確認する。	自然排煙口の手動開放装置は壁面に設けられるが、これが家具などによって隠されたり手が届かない状態になっていないか、また、自然排煙口専用の建具は長時間閉鎖したままであることが多く、錆付きや固着のおそれがあるので作動するか確認する。 また、**3年以内に実施した定期点検者等による点検記録がある場合には、その結果を確認する。**	排煙口が開閉しないこと又は物品により排煙に支障があること。 例) ・手動開放装置のケーブルに緩みが見られ作動しない。 ・自然排煙口が家具等によりふさがれている。 ・パッキンががくっついて解放しない。
6	**その他**					
(1)	特殊な構造等	膜構造建築物の膜体、取付部材等	膜体及び取付部材の劣化及び損傷の状況	必要に応じて双眼鏡等を使用し目視により確認する。ただし、三年以内に実施した点検の記録がある場合にあっては、当該記録により確認することで足りる。	双眼鏡等により膜体の全体的状況、取付部材の損傷、錆の有無、膜体の破れ、雨水貯留、接合部の剥がれ等を点検する。 また、**3年以内に実施した膜構造建築物定期点検の有資格者（以下、定期点検者という）等による点検記録がある場合には、当該定期点検報告書より実施日、定期点検者名、同登録番号及び総合所見により確認**する。 膜構造は環境条件により劣化損傷が急速に進む場合があることに留意する必要がある。	膜体に破れ、雨水貯留、接合部の剥がれ等があること。
(2)			膜張力及びケーブル張力の状況	必要に応じて双眼鏡等を使用し目視により確認する。ただし、三年以内に実施した点検の記録がある場合にあっては、当該記録により確認することで足りる。	膜体、ケーブルの張力低下は重要なチェックポイントである。これらは膜面形状の変化やしわ、たるみ、ケーブル位置のずれの有無を観察することで、ある程度把握することができる。 また、**3年以内に実施した定期点検者等による点検記録がある場合には、その結果を確認**する。	膜張力又はケーブル張力が低下していること。

	点　検　項　目			点検方法	点検手法	判定基準
(3)	特殊な構造等	免震構造建築物の免震層及び免震装置	免震装置の劣化及び損傷の状況（免震装置が可視状態にある場合に限る。）	目視により確認するとともに、三年以内に実施した点検の記録がある場合にあっては、当該記録により確認する。	免震装置の鋼材部分に錆や腐食がないか目視により点検する。 なお、**免震建物点検技術者等による3年以内に実施した点検記録がある場合にはその記録を確認**する。	鋼材部分に著しいさび、腐食等があること。
(4)			上部構造の可動の状況	目視により確認する。ただし、三年以内に実施した点検の記録がある場合にあっては、当該記録により確認することで足りる。	免震層・建物外周部のクリアランス、エキスパンションジョイント等に関し、上部構造の水平移動に支障がない状態が保たれているか、障害物はないかを目視により点検する。 特にピット内部では上部構造が動く範囲内に障害物や設備配管等が設置されていないか、外部では樹木やフェンスその他外構施設等との間にクリアランス等が確保されているかに注意する。 また、**免震建物点検技術者等による3年以内に実施した点検記録がある場合にはその記録を確認**する。	上部構造の水平移動に支障がある状態となっていること。 例) ・玄関廻りの犬走り部が道路面と一体的に舗装されたり、簡単に動かせない構造物が設置されているなど、上部構造の水平移動に支障をきたす状況となっている。 ・定期点検報告書に、「対策が必要である」旨の記載があるにもかかわらず対策がされていない
(5)	避雷設備		避雷針、避雷導線等の劣化及び損傷の状況	必要に応じて双眼鏡等を使用し目視により確認する。	突針、避雷針等の劣化及び損傷を必要に応じて双眼鏡等により目視点検する。	避雷針又は避雷導線が腐食、破損若しくは破断していること。 例) ・突針が付いていない ・導線が断線している
(6)	煙突	建築物に設ける煙突又は工作物で高さ６ｍを超える煙突	煙突本体及び建築物との接合部の劣化及び損傷の状況	必要に応じて双眼鏡等を使用し目視により確認する。	点検に先立ち、煙突の高さ、ライニングの有無等を設計図書で確認し、経過年数や修繕履歴などについてヒアリングなどにより把握する。 煙突表面の損傷状況、建物と接合部のひび割れ（特に水平ひび割れには注意する）の有無について必要に応じて双眼鏡等を使用し目視により確認する。 また、煙突頂部は熱・ガスなどの影響を受け、劣化・損傷が起りやすく、その程度によっては煙突の寿命判定の目安となるので注意して点検する。	煙突本体及び建築物との接合部に鉄筋露出若しくは腐食又は著しいさび、さび汁、ひび割れ、欠損等があること。
(7)			付帯金物の劣化及び損傷の状況	必要に応じて双眼鏡等を使用し目視により確認する。	煙突には、点検はしご、タラップ、デッキなどが付帯して設置されているので、これら金物類の緊結状況や錆の程度などについて必要に応じて双眼鏡等を使用し目視により点検する。	付帯金物に著しいさび、腐食、緊結不良等があること。 例) ・点検用タラップに著しい錆が見られる

建築設備

番号	点検項目		点検事項	点検方法	点検手法	判定基準
1	**無窓の居室又は火気を使用する室に設けられた換気設備**					
(1)	自然換気設備及び機械換気設備（中央管理方式の空気調和設備を含む。）	外観	外気取り入れ口及び排気口の取付けの状況	目視又は触診により確認する。	1）外気取入口（外気取入ガラリ）及び排気口（排気ガラリ）が堅固に取り付けられているか点検する。 2）外気取入口（外気取入ガラリ）及び排気口（排気ガラリ）に著しい腐食、損傷等がないか点検する。	取付けが堅固でないこと又は著しい腐食、損傷等があること。
(2)			給気口、排気口及び居室内の空気の取り入れ口の取付けの状況	目視又は触診により確認する。	1）給気口、排気口及び居室内の空気取り入れ口（還気口）が堅固に取付されているか点検する。 また、著しい騒音や振動等がないか確認する。 2）給気口、排気口及び居室内の空気取り入れ口（還気口）に著しい腐食、損傷等がないか点検する。	取付けが堅固でないこと又は著しい腐食、損傷等があること。
(3)			風道の取付けの状況	目視又は触診により確認する。	1）風道（ダクト）に空気漏れがないか確認する。 接続部フランジのボルト締め不良、フレキシブルダクトの接続部のテープ巻き不良、風道（ダクト）の変形による継ぎ目の破れ、アルミ製フレキシブルダクトの曲げ部分でのシームの外れ等が散見されるが、これらが天井内等隠蔽部にある場合には、点検口から目視できる範囲しか点検することができない。 また、風道（ダクト）は、居室空間への送風通路であることから、発じん性のある吸音材や内貼吸音材の表面被覆の破れ等から発じんしていないか、吹出し口の内側に綿ぼこりのように堆積していないか等、著しい腐食及び損傷等についても併せて点検する。 2）風道（ダクト）は、堅固に取付られているか確認する。 風道（ダクト）が堅固に取付られているか、また、騒音や振動等がないか点検する。	風道の接続部に損傷があり空気が漏れていること又は取付けが堅固でないこと。

番号	点検項目		点検事項	点検方法	点検手法	判定基準
(4)	自然換気設備及び機械換気設備（中央管理方式の空気調和設備を含む。）	外観	給気機及び排気機の設置の状況	目視又は触診により確認する。	１）機器は基礎又は架台に堅固に取付られているか点検する。 ① 地震に際して機器の脱落がないよう耐震処置が取られているか点検する。 ② 基礎及び架台に著しい腐食、損傷がないか点検する。 ２）機器に著しい腐食、損傷等がないか点検する。 ① 締付けボルトに緩みや著しい腐食、損傷等がないか点検する。 ② 防振材の変形、劣化がないか点検する。 ③ Vベルトの磨耗、損傷はないか、また、ベルトの張り具合にバラツキがないか点検する。 ④ 機器の損傷による、モーターの電流値の異常、また、異音、異常な振動等がないか点検する。また、モーターのケーシングが異常に温度上昇していないことも併せて点検することが望ましい。	機器に損傷があること、取付けが堅固でないこと又は著しい腐食、損傷等があること。
(5)			排気筒、排気フード及び煙突の取付けの状況	目視又は触診により確認する。	１）排気筒、排気フード及び煙突が、堅固に取り付けられているか点検する。 また、著しい騒音や振動等がないか点検する。 ２）排気筒、排気フード及び煙突に著しい腐食、損傷等がないか点検する。 ３）地震の際に脱落のないよう堅固に取り付けられていること。特に屋外の排気筒は劣化により傾いたり、取付けボルトが外れていないか点検する。 【参考】排気フードの取付け状態不良による、接続部の廃ガス（排ガス）漏れがないか注意する。	取付けが堅固でないこと又は著しい腐食、損傷等があること。
(6)			排気筒及び煙突の断熱の状況	目視又は触診により確認する。	天井裏、ダクトシャフト等の排気筒、煙突の断熱材が脱落、損傷していないか点検する。	断熱材が脱落又は損傷していること。
(7)		性能	中央管理方式による制御及び作動状態の監視の状況	作動の状況を確認する。	建築物の高さが31mを超えているもの又は各構えの合計が1,000m²を超える地下街の機械換気設備は、中央管理室において制御及び作動状況を監視できるか点検する。 また、上記以外の建築物でも中央管理方式で管理を行っている場合には、上記と同様、中央管理室の監視盤で換気設備の運転、停止の操作及び運転状態の監視（運転表示窓、電流計等）や異常表示等が出るかを確認する。	中央管理室において制御又は作動の状況を確認できないこと。

番号	点検項目		点検事項	点検方法	点検手法	判定基準
(8)	自然換気設備及び機械換気設備（中央管理方式の空気調和設備を含む。）	空気調和設備（中央管理方式に限る。）の主要機器及び配管の外観	主要機器の設置状況	目視又は触診により確認する。	1） 空気調和機器（熱源機器、ボイラー等、冷却塔、ポンプ等）は堅固に取付けられているか点検する。 2） 著しい腐食、損傷等がないこと。地震時に転倒したり基礎から脱落したりしないよう耐震措置がなされているか確認する。 ① 熱源機器（冷凍機及びヒートポンプ、冷温水発生機等）の屋外機の据付け状態を点検する。 ② ボイラー、圧力容器の据付け状態を点検する。（防振、耐震） ③ 冷却塔の据付け状態はよいか、特に冷却塔は建築物の上部に据付けられているため地震力を大きく受けるので、基礎コンクリートの耐震性（連続支柱、スラブとの鉄筋連結等）と冷却塔の基礎への固定、耐震ストッパーの取付け及び錆による据付けボルトの劣化がないか点検する。 ④ ポンプ及び配管の据付け状態を点検する。（防振、耐震）	取付けが堅固でないこと又は著しい腐食、損傷等があること。
(9)			主要機器及び配管の劣化及び損傷の状況	目視により確認する。	空気調和機器（熱源機器、ボイラー等、冷却塔、ポンプ等）又は配管に変形、破損又は、著しい腐食、損傷等がないか点検する。 1） 空気調和機器（熱源機器、ボイラー等、冷却塔、ポンプ等）に変形、破損等がないか点検する。 2） 配管に変形、破損又は著しい腐食はないか点検する。 3） 配管との接続部にある防振継ぎ手は正常か、水圧で変形等はないか点検する。 4） 配管は有害なたわみ等が生じない間隔で支持されているか点検する。 5） 横走り配管は、鋼材等で適宜横揺れ防止の支持が行なわれているか点検する。なお、適切に支持されていないものについては、重要度の大きい順位で適宜改善されるように指導する。 6） 配管の断熱は適正に維持されているか点検する。主に表面の防水、防湿層の劣化が断熱状態を悪化させる。また、外力により断熱材を圧縮することも同じことになり、結露等の被害も発生するので表面状態の劣化、破損の有無を点検する。	主要機器又は配管に変形、破損若しくは著しい腐食があること。

番号	点検項目		点検事項	点検方法	点検手法	判定基準
(10)	自然換気設備及び機械換気設備（中央管理方式の空気調和設備を含む。）	空気調和設備（中央管理方式に限る。）の主要機器及び配管の外観	空気調和設備の運転の状況	目視又は聴診により確認する。	1） 運転時に異音や異常な振動があれば、送風機軸受、ベルトの緩み等がないか点検する。 また、送風機の防振ゴムの劣化によっても振動が増幅されることもある。モーターについては電流値が適正であるか、また、過熱（規定の絶縁温度内で運転を行っていること）していないか点検する。 2） 全熱交換機の給排気ファンの運転は正常か、各々が適正電流か点検する。 3） 加湿器は正常に作動しているか、噴霧の状態、ノズルの目詰まりの有無、加湿電磁弁の動き、温度発信器の取付け位置等を点検する。 4） 保安機器及び計器は正常に動いているか点検する。 5） 適正な換気装置が運転されているか点検する。 6） 電動機は、正常な電流値の範囲で運転されているか点検する。	運転中に異常音、異常な振動又は異常な発熱があること。
2	**無窓の居室、火気を使用するために換気設備が設けられた室又は避難階段等の付室に設けられた防火ダンパー**					
(1)	防火ダンパー等		防火ダンパーの取付けの状況	目視又は触診により確認する。	防火ダンパーは主要構造部に堅固に取付けられていること。 防火ダンパー専用の吊り金具等により躯体に堅固に取付けられているか点検する。 ※ 吊り金具の個数は、4点吊りを基本とするが、直径300mm未満及び角形300mm未満のダンパーは2点吊り、直径100mm以下のダンパーは1点吊りとする。 また、防火ダンパーの主要構造部の著しい腐食により、取付けが堅固でなくなっていることがあるので注意して点検する。	取付けが堅固でないこと又は著しい腐食があること。
(2)			防火ダンパーの作動の状況	作動の状況を確認する。	防火ダンパーの温度ヒューズを取外してダンパーの開閉を行い、支障なく動作するか点検する。 防火ダンパーは、制御ダンパーのごとく常時動いているものでない。したがって、しばしば軸受の部分や連結機構が錆やほこり、保守の際のペンキ等で固着していないか作動の点検を行う。 また、ヒューズ方式のものは、ヒューズを抜取ったとき、自力（錘又はスプリング）で完全に閉鎖するか点検する。また、防火ダンパーの羽根は、円滑に作動するか点検する。 **（同種の点検を消防点検の際に実施しているときは、報告書等で作動が良好であることが確認できれば点検に代えてよい）**	ダンパーが円滑に作動しないこと。
(3)			防火ダンパーの劣化及び損傷の状況	目視又は触診により確認する。	1） 防火ダンパー本体に変形、破損等がないか点検する。 2） 防火ダンパー本体に著しい腐食はないか点検する。 ※ 防火ダンパーの材質について 防火ダンパーは、ダクトを通して火煙の伝播を阻止する設備である。したがって、通常の火災により上昇した熱又は煙を感知して自動的に閉鎖する構造であり、防火上支障のない遮煙性能をもつものでなければならない。具体的には、厚さが1.5mm以上の鉄製で作られているか点検する。	防火ダンパー本体に破損又は著しい腐食があること。

番号	点検項目		点検事項	点検方法	点検手法	判定基準
(4)	防火ダンパー等		連動型防火ダンパーの煙感知器、熱煙複合式感知器及び熱感知器との連動の状況	発煙試験器、加熱試験器等により作動の状況を確認する。ただし、前回の検査以降に同等の方法で実施した検査の記録がある場合にあっては、当該記録により確認することで足りる。	熱感知器連動型や煙感知器連動型防火ダンパーでは、関連する感知器をガス又は加煙試験器、加熱試験器等で作動させ、連動して、防火ダンパーが作動するか点検する。**（同種の点検を消防点検の際に実施しているときは、報告書等で作動が良好であることが確認できれば点検に代えてよい）** ※ この点検の時、建築物内への火災報知や防災盤への火災信号、空調機器への停止信号送信等の関連作動があるので、施設管理者と十分に打合せのうえ、注意して実施する。	感知器と連動して作動しないこと。
3	**排煙設備**					
(1)	排煙機	外観	排煙機及び給気送風機の設置の状況	目視又は触診により確認する。	１） 電動機を含め排煙機及び給気送風機の本体は、基礎又は架台に堅固に据付けてあること。 基礎、架台等に関しては、下記事項を点検する。 ① 基礎部分のコンクリートには、大きな亀裂や浮き上がりがないこと ② 架台、アンカーボルトには、変形や著しい腐食がないこと。またナットの締付けは緩んでいないこと。（「著しい腐食」の判定は、資料７「腐食状況の判定基準」を参考とすること。以下同じ） ２） 屋外設置の排煙機及び給気送風機の本体に著しい腐食がないこと。 ３） 給気送風機のVベルトには、摩損や亀裂がないこと。 ４） 保守点検のために排煙機及び給気送風機の周囲はおおよそ60cm以上の空間が取られていること。給気送風機でエンジンを使用する場合にも、同様の空間を確保していること。また排煙機本体の周囲には、可燃物等が置かれていないこと。	基礎架台の取付けが堅固でないこと又は著しい腐食、損傷等があること。
(2)			排煙口及び給気口の取付けの状況	目視により確認する。	１） 排煙口及び給気口の取付けは堅固であること。 ２） 排煙口及び給気口は手動開放装置の操作により、容易に開放すること。 ３） 排煙口及び給気口に著しい腐食、損傷等がないこと。	取付けが堅固でないこと又は著しい腐食、損傷等があること。
(3)			排煙風道及び給気風道との接続の状況	目視又は触診により確認する。	１） 接続部の取付けが堅固であり、破損又は変形がないこと。 ２） 排煙風道の接続部及び吊りボルトの取付けが堅固であること。 ３） 排煙風道の断熱材の破損等がないこと。また排煙風道に可燃物が接触していないこと。	接続部若しくは吊りボルトの取付けが堅固でないこと又は空気漏れ、変形若しくは破損があること。
(4)			排煙風道及び給気風道の劣化及び損傷の状況	目視により確認する。	排煙風道及び給気風道に変形、破損又は著しい腐食があること。	排煙風道又は給気風道に変形、破損若しくは著しい腐食があること。

番号	点検項目		点検事項	点検方法	点検手法	判定基準
(5)	排煙機	外観	排煙風道の断熱の状況	目視により確認する。	1） 排煙風道の断熱材に欠落又は損傷がないこと。 2） 排煙風道が天井裏、床裏等を貫通している場合には、厚さ10cm以上の断熱材で覆われていること。 3） 排煙風道は、木材、電線、冷媒管等の可燃材料から15cm以上離して設けられていること。ただし、厚さが10cm以上の断熱材で覆われている場合は、この限りではない。	断熱材に欠落又は損傷があること。
(6)		性能	排煙口の開放と連動起動の状況	作動の状況を確認する。	排煙機は、排煙口が開放すると自動的に起動しなければならない。排煙口に内蔵されているリミットスイッチから排煙機の操作回路に信号を送り起動させる方法と、一度、連動制御盤に信号を送り、排煙口表示ランプを点灯した後、排煙機の操作回路に信号を送り起動させる方法がある。 1） 排煙口の開放に連動して、排煙機が自動起動すること。 2） 特別避難階段の付室及び非常エレベーターの乗降ロビーの場合は排煙口、給気口の両方の開放により排煙機が自動起動すること。 3） 排煙機の停止は容易に行えること。 **（同種の点検を消防点検等の際に実施しているときは、報告書等で作動が良好であることが確認できれば点検に代えてよい）**	排煙口と連動して排煙機が作動しないこと。
(7)			作動の状況	目視又は聴診により確認する。	1） 電動機を含め排煙機本体は、運転時に異常音、異常な振動、異常な過熱がないこと。 2） 定格運転中の電圧、電流値が適正であること。 3） 排煙機の回転方向は、適正（表示されている方向）な回転方向であること。 **（同種の点検を消防点検等の際に実施しているときは、報告書等で作動が良好であることが確認できれば点検に代えてよい）**	排煙機又は給気送風機の運転時に異常音若しくは異常な振動があること。
(8)			排煙機、排煙口及び給気口の作動の状況	作動の状況を確認する。	特別避難階段の付室及び非常用エレベーターの乗降ロビーの排煙設備は、中央管理室で遠隔制御及び作動状態の監視を行なわなければならない。従って、排煙口及び給気口の開放は、付室及び乗降ロビー内の手動開放装置によるる方法、または中央管理室の連動制御盤からの遠隔操作による方法の両方の点検を行う。 1） 付室及び乗降ロビー内の手動開放装置の操作により、排煙口及び給気口が開放し、排煙機が連動起動すること。なお、中央管理室の連動制御盤において排煙口及び給気口の「開放」並びに排煙機の「起動」を表示する作動ランプの点灯を確認する。 2） 中央管理室の連動制御盤から付室及び乗降ロビーの排煙口及び給気口を遠隔操作により開放を行い、連動して排煙機が起動することを確認する。 3） 中央管理室の連動制御盤において排煙口及び給気口の「開放」並びに排煙機の「起動」を表示する作動ランプの点灯を確認する。 **（同種の点検を消防点検等の際に実施しているときは、報告書等で作動が良好であることが確認できれば点検に代えてよい）**	連動して作動しないこと。

番号	点検項目		点検事項	点検方法	点検手法	判定基準
(9)	排煙機	性能	電源を必要とする排煙機及び給気送風機の予備電源による作動の状況	予備電源により作動の状況を確認する。	1） 予備電源により正常に起動すること。 2） 電動機を含め本体に、運転時における異常音、異常な振動、異常な発熱（過熱）がないこと。 3） 定格運転中の電圧、電流値は適正であること。 4） 排煙機の回転方向は、適正（表示されている方向）な回転方向であること。 **（同種の点検を消防点検等の際に実施しているときは、報告書等で作動が良好であることが確認できれば点検に代えてよい）**	予備電源により作動しないこと。
(10)			中央管理方式による制御及び作動状態の監視の状況	作動の状況を確認する。	排煙機を中央管理室の連動制御盤から起動する場合は、排煙口を遠隔操作により開放させ、自動的に排煙機を起動させる。連動制御盤の排煙機運転表示ランプが点灯することを確認する。排煙機を停止するには、排煙機の動力盤で手動スイッチに切替え、停止スイッチを操作すると排煙機は停止する。 1） 遠隔操作により、排煙機が起動から停止までが適正に連動し、作動することを確認する。 2） 連動制御盤の排煙機運転表示ランプが点灯することを確認する。 3） 排煙機は容易に停止すること。 **（同種の点検を消防点検等の際に実施しているときは、報告書等で作動が良好であることが確認できれば点検に代えてよい）**	中央管理室において制御又は作動の状況を確認できないこと。
(11)			手動開放装置による開放の状況	作動の状況を確認する。	1） ワイヤーによる機械式手動開放装置または電気式手動開放装置を操作し、排煙口は容易に開放すること。 2） 電気式手動開放装置には、通電表示灯ランプ（緑）と作動表示ランプ（赤）が付いており、押しボタンスイッチを操作し、排煙口の開放及び作動表示ランプが点灯することを確認すること。 **（同種の点検を消防点検等の際に実施しているときは、報告書等で作動が良好であることが確認できれば点検に代えてよい）**	排煙口の開放が手動開放装置と連動していないこと。

番号	点検項目		点検事項	点検方法	点検手法	判定基準
(12)	排煙機	性能	煙感知器による作動の状況	発煙試験器等により作動の状況を確認する。ただし、前回の検査以降に同等の方法で実施した検査の記録がある場合にあっては、当該記録により確認することで足りる。	1） 煙感知器又は熱煙複合感知器の作動により排煙口が容易に開放し、かつ開放状態が保持されること。 2） 煙感知器または熱煙複合感知器は設置場所により誤作動を起こすおそれがあるので、設置位置について十分留意する。 誤動作を起こしやすい場所を以下に示す。 ① 換気口等の空気吹出口に近接する場所 ② 塵埃、微粉又は水蒸気が多量に滞留する場所 ③ 腐食性ガスの発生するおそれのある場所 ④ 厨房等正常時において煙等が停留する場所 ⑤ 排気ガスが多量に滞留する場所 ⑥ 煙が多量に流入するおそれのある場所 ⑦ 結露が発生する場所等には、十分な配慮がされて設置されているか確認する **（同種の点検を消防点検等の際に実施しているときは、報告書等で作動が良好であることが確認できれば点検に代えてよい）**	排煙口が連動して開放しないこと。

番号	点検項目		点検事項	点検方法	点検手法	判定基準
(13)	エンジン直結の排煙機	外観	直結エンジンの設置の状況	目視又は触診により確認する。	1） 電動機、エンジンを含め排煙機本体は、基礎又は架台に堅固に据付けてあること。 2） 基礎、架台に関しては、下記事項を点検する。 ① 基礎部分のコンクリートには、大きな亀裂や浮き上がりがないこと ② 架台、アンカーボルトには、変形や著しい腐食がないこと。またナットの締付けは緩んでいないこと。 3） 屋外設置の排煙機については、腐食状況を丁寧に点検する。 4） 保守点検のために排煙機の周囲は、おおむね60cm以上の空間が取られていること。また排煙機本体の周囲には、可燃物等が置かれていないこと。 5） 屋内設置の場合は、室内の換気が十分に行なわれていること。 6） 屋内設置の場合は、電気配線、換気風道等の防火区画貫通措置が適正であること。	据付けが堅固でないこと又はアンカーボルト等に著しい腐食があること。
(14)			セル始動用蓄電池の電解液及び電気ケーブルの接続の状況	目視により確認する。	1） セル始動用蓄電池と電気ケーブルとの接続部に緩み、漏液等があること。 2） セル始動用蓄電池の電解液量は、機器に表示された適正量があること。	電気ケーブルとの接続部に緩み、漏液等があること。
(15)			給気管及び排気管の取付けの状況	目視により確認する。	1） 給気管、排気管、消音器等に変形、損傷、き裂等がないこと。 2） 防火区画等の貫通部に変形、損傷等がないこと。	変形、損傷、き裂等があること。
(16)			Ｖベルト	目視又は触診により確認する。	1） Vベルトに損傷、変形、著しい摩耗等がないこと。 2） Vベルトの張り具合（たわみ量が大きいこと）が適正でないこと。	ベルトに損傷若しくはき裂があること又はたわみが大きいこと。
(17)			接地線の接続の状況	目視により確認する。	接続部に緩み又は著しい腐食があること。	接続部に緩み又は著しい腐食があること。

番号	点検項目		点検事項	点検方法	点検手法	判定基準
(18)	エンジン直結の排煙機	性能	始動及び停止の状況	目視により確認する。	1） 直結エンジン（排煙機）の機能確認は、原則として、次の方法により行なうこと。 ① 防煙区画の排煙口を開放し、電動機により排煙機を起動する。 ② 常用電源を遮断し、同時にエンジン（内燃機関）が起動することを確認する。 ③ 定格運転後、排煙機の煙排出口の風量測定を行い、排煙機の規定排煙量が確保されているか確認する。 　または防煙区画の排煙口の風量測定結果（排煙機の規定風量に見合う合計風量をいう）により排煙機の規定風量が確保されているか確認する。 ④ エンジン（内燃機関）による運転時に排煙機の回転数を回転速度計により測定し、排煙機の基本性能から排煙機の規定排煙量が確保されているか確認する。 2） エンジン（内燃機関）が正常に停止することを確認する。 **（同種の点検を消防点検等の際に実施しているときは、報告書等で作動が良好であることが確認できれば点検に代えてよい）**	正常に作動若しくは停止できないこと又は排煙口の開放と連動して直結エンジンが作動しないこと。
(19)			運転の状況	目視又は聴診により確認する。	1） 電動機による排煙機の運転中、電動機、排煙機本体に異常音、異常な振動、異常な過熱がないこと。 2） エンジン（内燃機関）による排煙機の運転中、排煙機本体等に異常音、異常な振動、異常な過熱がないこと。 3） エンジン（内燃機関）から燃料油、潤滑油の漏洩がないこと。 **（同種の点検を消防点検等の際に実施しているときは、報告書等で作動が良好であることが確認できれば点検に代えてよい）**	運転中に異常音、異常な振動等があること。
(20)			計器類及びランプ類の指示及び点灯の状況	目視により確認する。	1） 制御盤等の計器類、スイッチ類等に指示不良または損傷等がないこと。 2） 直結エンジンの運転中（商用電源及びエンジン（内燃機関）による運転）、制御盤等の運転表示ランプ類に不点灯等の故障がないことを確認する。	制御盤等の計器類、スイッチ類等に指示不良若しくは損傷があること又は運転表示ランプが点灯しないこと。
(21)	可動防煙壁		手動降下装置の作動の状況	作動の状況を確認する。	1） 手動降下装置を片手で容易に操作できること。 2） 手動降下装置の周囲に操作を妨げる障害物（物品等）が近接して置かれていないこと。 **（同種の点検を消防点検等の際に実施しているときは、報告書等で作動が良好であることが確認できれば点検に代えてよい）**	片手で容易に操作できないこと。
(22)			手動降下装置による連動の状況	作動の状況を確認する。	1） 可動防煙壁を手動操作により作動させ、正常に降下すること。 2） 可動防煙壁の降下を妨げる障害物（物品等）が直下に置かれていないこと。 3） 点検後の復帰も容易にできること。 **（同種の点検を消防点検等の際に実施しているときは、報告書等で作動が良好であることが確認できれば点検に代えてよい）**	連動して作動しないこと。

番号	点検項目	点検事項	点検方法	点検手法	判定基準
(23)	可動防煙壁	煙感知器による連動の状況	作動の状況を確認する。	可動防煙壁用の煙感知器の設置位置は、可動防煙壁のどの部分からも1m以上10m以内で可動防煙壁の両側に設ける。この条件を満足すれば、自動火災報知設備の煙感知器と兼用することができる。 1） 煙感知器または熱煙複合感知器の作動により可動防煙壁が容易に動作し、正常に降下すること。 2） 煙感知器または熱煙複合感知器は、設置場所により誤動作を起こすおそれがあるので、設置位置について十分留意する。 誤動作を起こしやすい場所を以下に示す。 ① 換気口等の空気吹出口に近接する場所 ② 塵埃、微粉又は水蒸気が多量に滞留する場所 ③ 腐食性ガスの発生するおそれのある場所 ④ 厨房等正常時において煙等が停留する場所 ⑤ 排気ガスが多量に滞留する場所 ⑥ 煙が多量に流入するおそれのある場所 ⑦ 結露が発生する場所等には、十分な配慮がされて設置されているか確認する。 **（同種の点検を消防点検等の際に実施しているときは、報告書等で作動が良好であることが確認できれば点検に代えてよい）**	連動して作動しないこと。
(24)		可動防煙壁の状況	目視により確認する。	1） 可動防煙壁を作動させた状態で、防煙壁の点検を行う。 2） 防煙壁は脱落、欠損がなく、蓄煙と排煙を併用して隣接区画への煙の拡散を防止し、また煙の拡散を遅らせる効果があること。 3） 防煙壁のたけは50cm以上あること。 **（同種の点検を消防点検等の際に実施しているときは、報告書等で作動が良好であることが確認できれば点検に代えてよい）**	脱落又は欠損があり煙の流動を妨げる効果がないこと。
(25)		中央管理方式による制御及び作動状態の監視の状況	作動の状況を確認する。	1） 可動防煙壁を中央管理室の連動制御盤により開放させ、正常に降下することを現地で確認すること。 2） 連動制御盤の可動防煙壁作動表示ランプが点灯することを確認する。 **（同種の点検を消防点検等の際に実施しているときは、報告書等で作動が良好であることが確認できれば点検に代えてよい）**	中央管理室において制御又は作動の状況を確認できないこと。

番号	点検項目		点検事項	点検方法	点検手法	判定基準
4	**予備電源（自家用発電装置を含む。）**					
(1)	電源別置形	外観	蓄電池の設置の状況	目視又は触診により確認する。	変形、損傷、腐食、液漏れ等がないことを点検する。 開放形蓄電池室の蓄電池の取付け状態においては、架台及び固定など劣化していないこと。 キュービクル設置の蓄電池設備においては、据付金具等が腐食していないこと。 ※ 非常用の照明装置の予備電源として用いられる蓄電池の点検に当たっては、点検対象建築物に設置されている蓄電池の種類、構造及び特性を十分理解して行なわなければならない。 特に、蓄電池を含む直流電源装置は、技術の進歩が著しいので製造者の取扱説明書を熟読する必要がある。現在、用いられている蓄電池には大別して鉛蓄電池とアルカリ蓄電池がある。 また、極板形式、排気構造（ベント形及び制御弁式）により分類できる。	変形、損傷、腐食、液漏れ等があること。
(2)			キュービクルの取付けの状況	目視又は触診により確認する。	1） キュービクルが堅固に取付けられているか点検する。 2） キュービクル式の充電器及び自家用発電装置の場合は、その内部にごみやほこりが集積していないか点検する。 3） 屋外キュービクル式の充電器及び自家用発電装置の場合、雨による外板部分に錆はないか点検する。 4） 屋外キュービクル式の充電器及び自家用発電装置の基礎部分のアンカーボルト等に腐食等がないか点検する。	取付けが堅固でないこと。
(3)	電池内蔵形、電源別置形及び自家用発電装置	性能	予備電源への切替え及び非常用照明の点灯の状況	作動の状況を確認する。	常用の電源が瞬時遮断され、同時に予備電源に切替わり点灯することを点検する。 1） 電池内蔵型器具の切替点灯点検 電池内蔵形蛍光灯器具は、点検用スイッチ（停電検出）を切ることで常用の電源が瞬時遮断され、同時に蓄電池点灯回路に切替り蓄電池にて点灯すること。 2） 電源別置形器具の切替点灯点検 各階に設置してある常用分電盤の常用の電源を遮断することにより不足電圧継電器が作動し、非常照明用分電盤の電磁接触器が自動投入して非常用照明器具が点灯する。この回路構成における予備電源回路は、常時給電され階別ゾーニングがとれているものが対象である。 電気室の低圧幹線から不足電圧継電器により停電を検出し、全館一括して非常用照明が点灯する方式の回路構成の場合は、電気室の蓄電池盤の各階ゾーニングで、一担全体を切にして、個々のスイッチを入れて確認する。この場合、不足電圧継電器の位置を電気図面等により調べ予備電源回路への切替を点検すること。 **（同種の点検を直流電源設備点検等の際に実施しているときは、報告書等で作動が良好であることが確認できれば点検に代えてよい）**	予備電源が常用電源の切断及び復旧に対して、自動的に切り替えられないこと。

番号	点検項目		点検事項	点検方法	点検手法	判定基準
(4)	電源別置形及び自家用発電装置	性能	常用の電源から蓄電池設備への切替えの状況	作動の状況を確認する。	電源別置形器具では器具の内部に蓄電池（予備電源）はない。したがって、常用の電源が断たれた場合、電気室等に設置された切替装置により予備電源（蓄電池設備又は蓄電池設備＋自家用発電装置）に切替ることを点検する。 また、この常用の電源から予備電源への切替をするための停電検出継電器（リレー）の位置は、建築物の用途・規模等によって異なるので、あらかじめ電気図面を確認する必要がある。試験時には、停電検出リレーの電源を切り、停電状態にしてリレーの動作試験及び器具の点灯を点検する。 **（同種の点検を直流電源設備点検等の際に実施しているときは、報告書等で作動が良好であることが確認できれば点検に代えてよい）**	常用電源の切断及び復旧に対して、自動的に切り替えられない又は非常用照明が即時点灯しないこと。
(5)	電池内蔵形		非常用照明の充電ランプの点灯の状況	目視により確認する。	点検スイッチを切替えて、充電表示ランプ（モニターランプ）緑色が点灯することと点検する。 ・ 充電表示ランプの点検について 電池内蔵形器具には、通常充電表示ランプ（モニターランプ）が取付けられている。蓄電池充電中は、発光ダイオードによる緑色のランプが点灯している。停電時や点検スイッチを引いた時にバッテリー不足等により、不点灯となる。 点検スイッチは、点検時に供給電源を遮断しなくてもよいように設けられている。点検後、ひもは引戻した時に確実に戻ること。	点滅スイッチを切断しても充電ランプが点灯しないこと。
5	**自家用発電装置**					
(1)	自家用発電装置	外観	発電機及び原動機の状況	目視又は触診により確認する。	1） 発電機及び原動機の端子部の締付けが堅固であるか点検する。 2） 発電機及び原動機の配管又は配線・計器類に破損及び取付け不備等がないか点検する。 3） 計器盤又は制御盤の表示ランプは点灯するか点検する。 4） 原動機又は燃料タンクの周囲に油漏れ等がないか点検する。	端子部の締付けが堅固でないこと、計器若しくは制御盤の表示ランプ等に破損があること又は原動機若しくは燃料タンクの周囲に油漏れ等があること。

番号	点検項目		点検事項	点検方法	点検手法	判定基準
(2)	自家用発電装置	外観	セル始動用蓄電池の電解液及び電気ケーブルの接続の状況	目視により確認する。	1）セル用蓄電池の電解液量は、機器に表示された適正量があるか点検する。 2）セル始動用蓄電池と電気ケーブルとの接続部に緩み、漏液による変色等がないか点検する。 ① 電解液の液面位を点検する。 ② 管理基準 全セルの電解液面が最高液面線と最低液面線の中間の範囲にあること。ただし、ベント形（触媒栓付）鉛蓄電池の補助電極式の場合は、極板上縁より10mm以上の位置にあること。 （ア） 電解液面は全セルが、およそ同一レベルにあればよい。特定のセルのみが減少している場合は、その液面が最低液面以上にあっても一応異常と考える。 （イ） 電解液面が、およそ同一レベルにあっても、液面が最高液面から最低液面に低下するまでの期間が2ヶ月以内であれば異常と考えられる。 ③ 電解液の減少について （ア） ベント形（触媒栓無）の場合 電解液は蒸発と水の電気分解により減少する。電解液の減少速度は、蓄電池の充電状態の判断材料となり、その減少が非常に少ないときは、蓄電池が十分充電されていないことが考えられ、また、減少が多いときは、蓄電池の過充電が考えられる。このような場合は、充電電圧の調整が必要となる。 （イ） ベント形（触媒栓付）の場合 電解液は触媒栓の働きによって長時間にわたり補水する必要がない。しかし、極めて長期にわたる使用によって又は何らかの原因で、電解液が最低液面線まで低下した場合は、精製水を補充し、最低液面線より下がらないようにする。	電気ケーブルとの接続部に緩み、漏液等があること。

番号	点検項目		点検事項	点検方法	点検手法	判定基準
(3)	自家用発電装置	外観	燃料及び冷却水の漏洩の状況	目視により確認する。	燃料、冷却水及び空気管等の配管類の接続部等に漏洩等がないか点検する。 １） 燃料油系統配管 内燃機関の燃料は、燃料小出槽（サービスタンク）→フィルター→燃料ポンプ→燃料噴射ポンプを経由して燃料室へ供給される。燃料の供給は原動機の回転数をガバナによって検出し、燃料調整軸を作動し、噴射量を調整している。 ２） 冷却水系統配管 原動機の冷却方式は、空冷式と水冷式に分けられる。 水冷式にはラジエーター冷却方式、清水冷却方式、熱交換冷却方式があり、ラジエーター冷却方式で冷却水に寒冷地対策として不凍液を使用している場合は、製造者の指定する不凍液を使用しているか、混合割合が適正か確認する。 また、清水冷却方式には使用した冷却水を放流する放流式、循環使用する水槽循環式及びクーリングタワー式（冷却塔式）がある。	配管の接続部等に漏洩等があること。
(4)			計器類及びランプ類の指示及び点灯の状況	目視により確認する。	１） 発電機盤、自動制御盤等の計器類（回転計、油圧計、電圧計、電流計、周波数計、水温計及び油温計）、スイッチ類等に指示不良又は損傷等がないか点検する。 ２） 自家用発電装置の運転中、発電機盤、自動制御盤等の運転表示ランプ類に不点灯等の故障がないか点検する。 ３） 各制御機器の表示ランプが、適正に点灯するか点検する。	発電機盤、自動制御盤等の計器類、スイッチ等に指示不良若しくは損傷があること又は運転表示ランプが点灯しないこと。
(5)			自家用発電装置の取付けの状況	目視又は触診により確認する。	１） 発電機、原動機を含め発電装置本体は、基礎又は架台に堅固に据付けてあるか点検する。 ① 基礎部分のコンクリートには、大きな亀裂や浮き上がりがないこと。 ② 架台、アンカーボルトには、変形や著しい腐食がないこと。また、ナットの締付けは緩んでいないこと。 ２） 屋外設置の発電装置の本体に著しい腐食がないか点検する。 ３） 保守点検のために発電装置の周囲は、おおむね60cm以上の空間が取られているか点検する。	基礎架台の取付けが堅固でないこと又は著しい腐食、損傷等があること。
(6)			接地線の接続の状況	目視により確認する。	発電機本体、配電盤の接地端子部分の接地線の緩み、又は著しい腐食がないか点検する。	接続部に緩み又は著しい腐食があること。

番号	点検項目		点検事項	点検方法	点検手法	判定基準
(7)	自家用発電装置	性能	電源の切替えの状況	作動の状況を確認する。	常用の電源（商用電源）から予備電源（自家用発電装置電源）への切替えが、正常に行なえるか点検する。 ※ 常用の電源と予備電源の切替えについて 電源の切替は、変圧器の1次側で切替る高圧切替と変圧器の2次側で切替る低圧切替がある。常用の電源（商用電源）と予備電源（自家用発電装置電源）の並列運転は、一般的には行なわないのが原則であり、常用の電源の遮断器と自家用発電装置用遮断器は同時に投入されないよう、電気的又は機械的インターロックが施されている。 切替の点検は、電気図面をよく調べ、停電検出リレー等により行なうが、制御回路のみの操作による場合は電気事故の発生も考えられるので、必ず停電検出に係る遮断器を遮断して行なうこと。 なお、高圧切替の点検は、自主検査記録等を確認することにより省略するものとする。 注）インターロックとは常用の電源と予備電源が同時に投入されると電気事故の発生のおそれがあるので、一方の電源が入っているとき他方の電源が入らないことをいう。 **（同種の点検を発電設備点検等の際に実施しているときは、報告書等で作動が良好であることが確認できれば点検に代えてよい）**	予備電源又は非常電源への切り替えができないこと。
(8)			始動及び停止の状況	作動の状況を確認する。	自家用発電装置の始動は、空気始動及びセル始動により正常に行なえるか点検する。 ① 自家用発電装置の始動・停止 建築基準法では、非常時における自家用発電装置の手動始動は認めていない。自動始動及び負荷運転の自主点検記録等のあるものについては点検を省略できるが、自主点検記録があっても保守員が常駐していない場合には、手動運転にて自家用発電装置の電圧確立まで運転（無負荷運転）を行なうものとする。 ② 発電機盤、自動始動盤の状態 発電機盤は、発電機が高圧低圧により構成機器が異なり、その主たる部分は発電機に係る計器、遮断器等の電気機器で構成されるのに対し、自動始動盤は、主として原動機の運転停止に係る機器で構成される。 小容量の自家用発電装置の場合は、自動始動発電機盤と両者一体の盤構成となっている例が多い。また、セル始動用蓄電池設備がある場合は、直流電源装置盤（充電器及び蓄電池）として列盤となっている例が多い。 なお、燃料移送ポンプ用電動機、冷却水ポンプ用電動機等の各種の電動機補機盤が別に設けられているのが一般的である。 点検時においては、所定の電圧及び周波数が発生しているか、切替スイッチ等の取付状態、表示灯に球切れはないか等に注意して点検する。 **（同種の点検を発電設備点検等の際に実施しているときは、報告書等で作動が良好であることが確認できれば点検に代えてよい）**	空気始動及びセル始動により作動しないこと。
(9)			運転の状況	目視又は聴診により確認する。	自家用発電装置の運転時に取付部分の異常な振動及び波動音等が発生していないか点検する。 **（同種の点検を発電設備点検等の際に実施しているときは、報告書等で作動が良好であることが確認できれば点検に代えてよい）**	運転中に異常音又は異常な振動があること。

番号	点検項目		点検事項	点検方法	点検手法	判定基準
(10)	自家用発電装置	性能	排気の状況	目視により確認する。	1） 自家用発電装置の運転中、排気管、消音器及び吊りボルト等の変形、損傷、き裂による排気漏れがないか点検する。 2） 排気管の末端部分に鳥の巣又は障害物がないか点検する。	排気管、消音器等の変形、損傷、き裂等による排気漏れがあること。
(11)			給排気の状況（屋内に設置されている場合に限る。）	作動の状況を確認する。	開放式発電気室の給排気設備については、発電機と連動して給排気ファンが運転されるか点検する。	給排気ファンが単独で又は発電機と連動して運転できないこと。
(12)			コンプレッサー、燃料ポンプ、冷却水ポンプ等の補機類の作動の状況	目視又は聴診により確認する。	コンプレッサー、燃料ポンプ、冷却水ポンプ等の補機類の運転中に異常音、異常な振動、異常な過熱がないか点検する。	運転中に異常音又は異常な振動があること。
6	**給水及び排水設備**					
(1)	配管（隠蔽部分及び埋設部分を除く）		配管の腐食及び漏水の状況	目視により確認する。	1） 配管に著しい腐食及び配管から漏水がないこと。 2） 配管の継手部分（エルボ、フランジ等の部分）の不具合による漏水がないこと。	配管に腐食又は漏水があること。
(2)	給水設備	飲料用の給水・貯水タンク（以下「給水タンク等」という。）及び給水ポンプ	給水タンク等の腐食及び漏水の状況	目視により確認する。	給水タンク等で金属製のものにあっては、衛生上支障のないように有効な錆止めのための措置が講じられていること。 鋼板製のタンクは内外面の腐食防止のために防食塗装が必要である。給水タンクの内面塗装は衛生上支障のない塗料により塗装されていなければならない。一体型のものはエポキシ樹脂コーティングされたものが多い。塗装状態によってはピンホールや剥離が起き、腐食が発生することがある。 ステンレス鋼板製の場合は、タンク内部の水面上部気相部において水中の塩素が濃縮し腐食することがあるので、その部分を塗装する等の措置が必要である。また気相部を樹脂コーティングしたタンクもある。	給水タンク等に腐食又は漏水があること。
(3)			給水ポンプの運転の状況	目視又は聴診により確認する。	1） 給水ポンプ運転中に異常音、異常振動、異常な過熱がないこと。 2） 給水ポンプの圧力計の指示値は適正であること。また電動機の電流計の指示値は適正で運転されていること。 3） 給水ポンプ停止時に配管が振動するようなウォーターハンマーが生じていないこと。 ウォーターハンマーが生じている場合には、配管等の損傷のおそれもあるので何らかの対策を講じる必要がある。ポンプの停止時に、ポンプは停止しても配管内の水は慣性によって先に進もうとするので、ポンプ停止後しばらくしてから逆流が始まる。ウォーターハンマーは、この逆流時に逆止弁が急閉する場合に発生する。また、揚水管で長い横走り配管が上部にある場合は、先に進もうとする水によって管内に負圧が生じ、水が蒸発する。この蒸発した水が再び液体に戻る場合にウォーターハンマーが発生する。この水が蒸発した状態を水柱分離という。 加圧給水方式では、自動エア抜き弁にごみ等が詰まり作動不良を起こすことにより、ウォーターハンマーが発生する。	運転中に異常音又は異常な振動があること。

番号	点検項目		点検事項	点検方法	点検手法	判定基準
(4)	給水設備	給湯設備（循環ポンプを含む）	ガス湯沸器の状況	目視又は触診により確認する。	ガス湯沸器（給湯用ボイラー等）の設置場所・設置位置の安全性、防火上の離隔距離、保守点検が確保されているか、また腐食等の劣化が発生していないか確認する。 ※ 腐食、漏水、ガス漏れはガス機器の劣化の兆候なので、設置業者、機器メーカー、ガス会社の点検を受けるよう助言する。	本体に腐食又は漏水があること。
(5)			ガス湯沸器の煙突及び給排気部の状況	目視又は触診により確認する。	1） 煙突及び給排気部に腐食がないこと。 2） ガス湯沸器（給湯用ボイラー等含む）の煙突（排気筒）の腐食による穴あき、鳥の巣等による閉塞、風等による外れ等、経年変化による不具合の防止のため、ガス燃焼機器用排気筒部品の構造、材質、性能については（財）日本ガス機器検査協会・（財）日本燃焼機器検査協会等第三者検査機関による自主検査が行なわれている。これら第三者機関の自主検査に合格したものには認証マーク又は刻印・検査合格表示が貼付される。	腐食、漏水等があること。
(6)			電気給湯器の状況	目視により確認する。	1） 電気湯沸器は給茶用に用いられる壁掛け型、置き台型、流し台収納型の貯湯式電気湯沸器が広く用いられている。また、瞬間式、沸騰式、深夜電力・夜間電力等を利用する大型の貯湯式等もある。 2） 排水管は、冷蔵庫、水飲器その他これらに類する機器の排水管と直接連結してはならないと規定（「建築物に設ける飲料水の配管設備及び排水のための配管設備の構造方法を定める件（昭和50年建告第1597号）第2第一号ロ」）されている。よって、洗面台、流し台等の下部に設置される小型電気湯沸器の逃し弁の排水は適切な排水口空間を設けて間接排水としなければならない。なお、旧建築基準法第38条の認定による排水管に直結することができる小型電気湯沸器用の直結型排水トラップが多く設置されている。	本体に腐食、漏水等があること。
(7)	排水設備	排水槽	排水漏れの状況	目視により確認する。	排水槽内のき裂の確認を行なうこと。また、排水槽への汚水の流出入（最大24時間程度が望ましい）が状態で、排水槽内の汚水の水位に変化がないことを点検する。	漏れがあること。
(8)		排水再利用配管設備（中水道を含む）	雑用水タンク、ポンプ等の設置の状況	目視により確認する。	1） 雑用水タンク、ポンプ等の取付けが堅固であること。 雑用水タンク、ポンプ、制御盤等は、水圧、地震、その他の振動及び衝撃に対して安全上及び構造上支障のないように支持構造部又は建築物の構造耐力上主要な部分に緊結されていること。 2） 雑用水タンク、ポンプ等に著しい腐食、損傷等がないこと。 緊結金物（固定金物、ストッパー等をいう）に発錆や腐食はないか確認する。また、錆止め、防腐のための措置が講じられていることを確認する。 3） アンカーボルト等が埋め込まれているコンクリート基礎の劣化やき裂等がないことを確認する。	取付けが堅固でないこと又は著しい腐食、損傷等があること。

番号	点検項目		点検事項	点検方法	点検手法	判定基準
(9)	排水設備	衛生器具	衛生器具の取付けの状況	目視により確認する。	1） 衛生器具の取付けが堅固であること。 2） 衛生器具に損傷等がないこと。 ① 「衛生器具」とは、水を供給するため、液体若しくは洗浄されるべき汚物を受け入れるため、又はそれを排出するために設けられた給水器具（給水栓、洗浄弁など）、水受け容器（便器・洗面器類、流し類など）、排水器具（排水金具、トラップなど）及び付属品の総称をいう。 ② 「水を入れ、又は受ける設備」とは、前者は各種水槽、プール、池等の長時間水を滞留するもの、後者は台所流し、洗面器、掃除用流し等水を貯留しうる設備をいう。 ③ 「水栓の開口部」とは、蛇口の開口部だけでなく、弁の操作によって水の供給を行なう配管の開口部も含まれる。	取付けが堅固でないこと又は損傷があること。
(10)		排水管	間接排水の状況	目視により確認する。	排水管は次に掲げる配管に直接連結されていないこと又、損傷がないこと。 ① 冷蔵庫、水飲器その他これらに類する機器の排水管 ② 滅菌器、消毒器その他これらに類する機器の排水管 ③ 給水ポンプ、空気調和機その他これらに類する機器の排水管 ④ 給水タンク等の水抜管及びオーバーフロー管	損傷があること。

腐食状況の判定基準

換気設備、排煙設備、非常用の照明装置及び給排水設備の点検項目の「著しい腐食」について判定を定めているものは、以下の18機器・装置等です。これらの機器・装置等の「著しい腐食」の判定を行なう場合は、表の「著しい腐食に関する判定基準」を参考として判定する。

検査項目		著しい腐食に関する判定基準
1）外気取入ガラリ及び排気ガラリ 2）給気口、還気口及び排気口 3）排気筒、排気フード及び煙突 4）防火ダンパー 5）排煙口 6）排煙口及び給気口	取付の状況	① 外気取入れガラリ、給気口その他同様な取付け状況にあるものが、腐食により緩みが発生している。また腐食の進行により穴が開き、雨の侵入が認められる場合等は「支障がある」と判定する。 ② 排気筒及び煙突等に腐食による穴が開き、排ガスが漏れているなどの場合は「支障がある」と判定する。 ③ 防火ダンパー吊り金物が腐食により、支持金物として使用できないような場合は「支障がある」と判定する。
1）給気機及び排気機 2）空気調和機 3）排煙機 4）給気送風機 5）自家用発電装置 6）直結エンジン 7）雑用水タンク、ポンプ等	設置の状況	① アンカーボルトの錆による腐食がボルト径の10％以上進行している場合は「支障がある」と判定する。 ② 架台、金物等の錆による腐食が初期の板厚の10％以上進行している場合は「支障がある」と判定する。
1）空気調和設備配管 2）防火ダンパー 3）排煙風道 4）給気風道	劣化及び損傷の状況	① 配管及び支持金物の金属表面が腐食によりボロボロとなっているなどの場合は「支障がある」と判定する。 ② 防火ダンパー本体やダンパーの金属表面が腐食によりボロボロとなっているなどの場合は「支障がある」と判定する。 ③ 風道（ダクト）に腐食による穴が開き、空気の漏れが認められる場合は「支障がある」と判定する。
1）接地線	接地の状況	① 接地線の金属表面が腐食によりボロボロとなっているなど、電気的な影響が発生している場合は「支障がある」と判定する。

出典：「建築設備定期検査業務基準書 平成20年版（財）日本建築設備・昇降機センター発行、国土交通省住宅局建築指導課監修」